

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2012 Tarihinde  
Sona Eren Yıla Ait  
Konsolide Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

14 Mart 2013

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu  
ve 71 sayfa konsolide finansal tablolar ve  
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

İçindekiler

Bağımız denetim raporu

Konsolide bilanço

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

### *Giriş*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### *Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu*

İşletme yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

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

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

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

*Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 14 Mart 2013

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM

*Sorumlu Ortak, Başdenetçi*

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>KONSOLİDE BİLANÇO</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
Not 1 Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-20
Not 3 Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	21
Not 4 Faaliyet bölümlerine göre raporlama	21-22
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	23-24
Not 6 Finansal borçlar	24-29
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	29
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	30
Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	31-34
Not 10 Maddi duran varlıklar	35
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	36
Not 12 Devlet teşvik ve yardımları	36
Not 13 Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	36
Not 14 Taahhütler	37-44
Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	45-46
Not 16 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	46-47
Not 17 Özkaynaklar	47-49
Not 18 Satışlar ve satışların maliyeti	49
Not 19 Genel yönetim giderleri	50
Not 20 Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler	50-51
Not 21 Finansal gelirler	51
Not 22 Finansal giderler	51
Not 23 Vergi varlık ve yükümlülükleri	52-54
Not 24 Hisse başına kazanç /(zarar)	55
Not 25 İlişkili taraf açıklamaları	55-56
Not 26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	57-68
Not 27 Finansal araçlar	68
Not 28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	69
Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	70-71

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

**KONSOLİDE BİLANÇO**

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

<b>VARLIKLAR</b>		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Notlar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>43.167.053</b>	<b>26.803.940</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	28.002.325	7.792.345
Ticari alacaklar	7	6.321.166	4.589.460
- <i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	<i>6.321.166</i>	<i>4.589.460</i>
Diğer alacaklar	8	39.894	5.851.012
- <i>Diğer alacaklar</i>	8	<i>39.894</i>	<i>5.851.012</i>
Diğer dönen varlıklar	16	8.803.668	8.571.123
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.135.860.584</b>	<b>1.101.715.924</b>
Diğer alacaklar	8	7.417.056	94.763
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.090.344.950	1.055.500.405
Maddi duran varlıklar	10	138.843	115.855
Maddi olmayan duran varlıklar	11	4.077	7.334
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.017.380	1.885.866
Diğer duran varlıklar	16	36.938.278	44.111.701
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.179.027.637</b>	<b>1.128.519.864</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

**KONSOLİDE BİLANÇO**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
		<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>80.690.897</b>	<b>129.499.933</b>
Finansal borçlar	6	74.074.958	118.982.086
Ticari borçlar	7	3.271.108	2.756.281
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	--	44.931
- Diğer ticari borçlar	7	3.271.108	2.711.350
Diğer borçlar	8	64.510	2.678.998
- Diğer borçlar	8	64.510	2.678.998
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	195.836	208.946
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.084.485	4.536.682
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	--	336.940
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>289.064.988</b>	<b>213.193.853</b>
Finansal borçlar	6	243.855.268	166.756.262
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	18.312	8.062
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	42.423.502	44.325.942
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	2.767.906	2.103.587
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>17</b>	<b>809.271.752</b>	<b>785.826.078</b>
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Hisse senedi ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Yabancı para çevrim farkları		1.401.740	2.729.602
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		455.739.024	255.940.250
Net dönem karı		24.201.835	199.798.774
Kontrol gücü olmayan paylar		30.978.935	30.407.234
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.179.027.637</b>	<b>1.128.519.864</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Notlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2011</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN</b>			
Satış gelirleri	18	31.505.740	27.621.015
Satışların maliyeti	18	(4.494.226)	(3.564.683)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>27.011.514</b>	<b>24.056.332</b>
Genel yönetim giderleri	19	(7.889.052)	(7.174.373)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı), net	20	(43.809.105)	156.297.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	40.000.384	123.890.922
Diğer faaliyet gelirleri	20	18.035.551	13.929.170
Diğer faaliyet giderleri	20	(1.509.478)	(8.197.226)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>31.839.814</b>	<b>302.802.177</b>
Finansal gelirler	21	50.788.566	10.640.816
Finansal giderler	22	(60.649.637)	(57.818.366)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>21.978.743</b>	<b>255.624.627</b>
Vergi geliri/(gideri)	23	935.727	(33.394.987)
- Ertelenen vergi geliri/(gideri)		935.727	(33.394.987)
<b>NET DÖNEM KARI</b>		<b>22.914.470</b>	<b>222.229.640</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>			
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		(1.327.862)	2.205.230
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>(1.327.862)</b>	<b>2.205.230</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>21.586.608</b>	<b>224.434.870</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.287.365)	22.430.866
Ana ortaklık payları		24.201.835	199.798.774
<b>Net Dönem Karı</b>		<b>22.914.470</b>	<b>222.229.640</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.287.365)	22.430.866
Ana ortaklık payları		22.873.973	202.004.004
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>21.586.608</b>	<b>224.434.870</b>
<b>Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç</b>	24	<b>0,13</b>	<b>1,18</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2011 itibarıyla	138.000.000	317.344	--	53.748.727	524.372	4.147	137.819.739	120.362.989	450.777.318	(28.914)	450.748.404
Transferler	--	--	--	--	--	--	120.362.989	(120.362.989)	--	--	--
Sermaye artırımı	46.000.000	--	--	--	--	--	--	--	46.000.000	--	46.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	--	--	58.880.000	--	--	--	--	--	58.880.000	--	58.880.000
Halka arz giderleri	--	--	--	--	--	--	(2.242.478)	--	(2.242.478)	--	(2.242.478)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.005.282	8.005.282
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	524.372	4.147	255.940.250	--	553.414.840	7.976.368	561.391.208
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	199.798.774	199.798.774	22.430.866	222.229.640
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	2.205.230	--	--	--	2.205.230	--	2.205.230
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	--	--	--	2.205.230	--	--	199.798.774	202.004.004	22.430.866	224.434.870
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>2.729.602</b>	<b>4.147</b>	<b>255.940.250</b>	<b>199.798.774</b>	<b>755.418.844</b>	<b>30.407.234</b>	<b>785.826.078</b>
1 Ocak 2012 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	255.940.250	199.798.774	755.418.844	30.407.234	785.826.078
Transferler	--	--	--	--	--	--	199.798.774	(199.798.774)	--	--	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.859.066	1.859.066
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	455.739.024	--	755.418.844	32.266.300	787.685.144
Net dönem karı/(zararı)	--	--	--	--	--	--	--	24.201.835	24.201.835	(1.287.365)	22.914.470
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	(1.327.862)	--	--	--	(1.327.862)	--	(1.327.862)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	--	--	--	(1.327.862)	--	--	24.201.835	22.873.973	(1.287.365)	21.586.608
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>1.401.740</b>	<b>4.147</b>	<b>455.739.024</b>	<b>24.201.835</b>	<b>778.292.817</b>	<b>30.978.935</b>	<b>809.271.752</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<i>Dipnotlar</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> <b>2012</b>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> <b>2011</b>
<b>A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>22.914.470</b>	<b>222.229.640</b>
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	10	57.781	64.237
İtfa payı giderleri	11	3.613	3.347
Kıdem ve izin tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış	15	88.097	171.626
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer azalışı/(artışı)	20	3.808.721	(280.188.274)
Faiz gideri	22	18.832.151	14.248.404
Faiz geliri	21	(1.306.784)	(1.700.073)
Gerçekleşmemiş kur farkı (geliri)/gideri		(6.358.461)	46.714.424
Kira gider tahakkukları	16	912.306	897.580
Diğer karşılıklar		(1.881.414)	(4.473.368)
Pazarlıklı satın alım kazancı	20	--	(11.888.798)
Ertelemiş vergi (geliri)/gideri	23	(935.727)	33.394.987
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>36.134.753</b>	<b>19.473.732</b>
Ticari alacaklardaki değişim		(1.731.706)	4.099.545
Diğer alacaklardaki değişim		(1.511.175)	(5.846.615)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		6.940.878	(12.749.140)
Ticari borçlardaki değişim		514.827	1.901.434
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(2.433.259)	(9.668.374)
		<b>37.914.318</b>	<b>(2.789.418)</b>
Kıdem tazminatı ödemesi		(90.957)	(25.723)
Faiz ödemeleri		(18.832.151)	(14.248.404)
<b>Esas faaliyetlerden sağlanan/(faaliyetlerde kullanılan) net nakit</b>		<b>18.991.210</b>	<b>(17.063.545)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımları	10	(83.080)	(49.663)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(356)	(14.007)
Maddi olmayan duran varlık satışları	11	--	16.062
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(40.362.146)	(67.501.251)
Alınan faizler		1.306.784	1.700.073
İşletme birleşmeleri net etkisi	2.1	--	(10.099.782)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(39.138.798)</b>	<b>(75.948.568)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi		--	46.000.000
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		154.912.380	31.622.350
Finansal borçların geri ödenmesi		(116.413.878)	(38.747.401)
Halka arz giderleri		--	(2.242.478)
Hisse senedi ihraç primleri		--	58.880.000
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		1.859.066	3.987.061
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>40.357.568</b>	<b>99.499.532</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>20.209.980</b>	<b>6.487.418</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		7.792.345	1.304.927
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>28.002.325</b>	<b>7.792.345</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket ya da Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.’nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. (“Akfen Holding”) tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 25 Ağustos 2006 tarihinde tescil edilerek Şirket’in “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmıştır.

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 VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal 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 bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nın Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

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

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya kote olmuştur.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen Ticaret”) hisseleri nominal bedeli ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen Ticaret’in ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

Akfen Ticaret, Eastern European Property Investment Ltd. (“EEPI Ltd.”) firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda’da Russian Hotel Investment BV (“Russian Hotel” veya “RHI”) ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda’da Russian Property Investment BV (“Russian Property” veya “RPI”) şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010’da RHI ve RPI’deki hisselerinin %45’ini Kasa Investments (“Kasa BV”) BV’ye, %5’ini ise Cüneyt Baltaoğlu’na devretmiştir. Kasa Investments BV’ye devredilen RHI ve RPI’ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen Ticaret tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri geliştirmektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen Ticaret’e, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Şirket ile Horus International B.V. arasında 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış ve 24 Kasım 2011’de tadil edilmiş sözleşme uyarınca, merkezi British Virgin Island’da bulunan Keramit Financial Company Limited (“Keramit”) Şirketinin hisseleri 24 Kasım 2011 tarihinde 1.000.000 USD bedelle Şirket’in %100 bağlı ortaklığı HDI tarafından devralınmıştır.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 151, Levent – İstanbul adresinde kayıtlıdır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 12 (31 Aralık 2011: 13) ve 18 (31 Aralık 2011: 23)’dir.

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### **a Uyumluk beyanı**

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’ nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları’na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’ nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur. 2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu’na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar’da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren son yıla ait konsolide gelir tablosu, 14 Mart 2013 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

##### b Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

##### 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 Ticaret	TL
Akfen Karaköy	TL
Russian Hotel	Avro
Russian Property	Avro
HDI	Avro

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

##### d Konsolidasyon esasları

###### Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak işlemleri üzerinde kontrol yetkisine sahip olduğu şirketlerdir. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi ile sona eren yıla ait rapor döneminde Russian Hotel ve Russian Property'nin gelir tablosu kalemleri, finansal tablolarda kontrolün Akfen Ticaret'e geçtiği tarihe kadar devir öncesi hisse oranlarında (%50), kontrolün elde edildiği tarihten sonra oluşan gelir tablosu kalemleri tam konsolidasyona tabi olmuştur. 31 Aralık 2012 tarihi ile itibarıyla sona eren yıla ait rapor döneminde Russian Hotel ve Russian Property'nin gelir tablosu kalemleri tam konsolidasyona tabidir.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

31 Aralık 2012 ve 2011 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

##### d Konsolidasyon esasları (devamı)

##### Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

29 Temmuz 2011 tarihinde, Akfen Ticaret, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hissesini devralmış, Grup böylelikle RHI ve RPI'daki %95 hissesiyle kontrol gücünü elde etmiştir. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

##### Üçüncü şahıslardan yapılan alımlar için işletme birleşmeleri

Şerefiye, satın alınanın tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şartlı yükümlülüklerinin net gerçeğe uygun değerinin, Grup'un satınalma maliyetinin, satın aldığı payını aşan kısmını ifade etmektedir. UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” çerçevesinde, satınalma bedeli, satın alınan tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin net gerçeğe uygun değerini aşan kısmı şerefiye olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesi sırasında oluşan şerefiye amortismanına tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü tespit çalışmasına tabi tutulur.

Satınalma bedeli, satın alınan tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin makul değerinden düşük olması durumunda söz konusu fark gelir kaydedilir (pazarlıklı satın alım kazancı (negatif şerefiye)).

9 Temmuz 2011 tarihinde Russian Property ve Russian Hotel hisselerinin Kasa BV'ye ait olan %45'lik kısmı Akfen Ticaret tarafından 4.352.000 Avro karşılığı 10.624.102 TL karşılığında devralınmıştır. İktisap edilen varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve piyasa değerleri TL cinsinden aşağıda verilmiştir:

	İktisap öncesi kayıtlı değerler	Gerçeğe uygun değer düzeltmesi	İktisap değeri
Maddi duran varlıklar	14.573	--	14.573
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	57.372.952	--	57.372.952
Diğer varlıklar	6.572.563	--	6.572.563
Nakit ve nakit benzerleri	524.320	--	524.320
Finansal borçlar	(35.495.764)	--	(35.495.764)
Diğer yükümlülükler	(6.475.744)	--	(6.475.744)
<b>Tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler</b>	<b>22.512.900</b>	<b>--</b>	<b>22.512.900</b>
<b>Pazarlıklı satın alım kazancı (negatif şerefiye)</b>			<b>11.888.798</b>
Nakit ödeme			(10.624.102)
Elde edilen nakit			524.320
Net nakit çıkışı			<u>(10.099.782)</u>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

##### d Konsolidasyon esasları (devamı)

##### Üçüncü şahıslardan yapılan alımlar için işletme birleşmeleri (devamı)

İktisap öncesi kayıtlı değerler iktisap tarihinden hemen önce olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na göre hesaplanmıştır.

Satın alma tarihinden itibaren RHI ve RPI, tam konsolidasyona tabi tutulmaya başlanmış ve azınlık hisseleri ana ortaklık dışı pay olarak yansıtılmıştır.

Tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler, iktisap tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile Şirket tarafından kayıtlara alınmıştır.

### Yabancı para

#### Yabancı para işlemler

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

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

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

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

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 özsermayede, “Yabancı para çevirim farkı” (YPCF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPCF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Avro/ TL	2,3517	2,4438
ABD Doları / TL	1,7826	1,8889

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Avro/ TL	2,3041	2,3244
ABD Doları / TL	1,7922	1,6708

##### e Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Muhasebe ilkeleri, Grup tarafından sürekli olarak uygulanmakta ve daha önceki dönemlerde uygulanan muhasebe ilkeleri tutarlılık göstermektedir.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.2. Muhasebe tahminleri**

Finansal tabloların Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ’e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Not 2.4.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 2.4.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 9 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 14 – Taahhütler

Not 15 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 23 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### **2.3. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

##### **2.3.1. 2012 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar**

Grup, 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK’nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

##### **2.3.2. 31 Aralık 2012 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar**

Aşağıda açıklanan bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır:

- UMS 1 Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu - UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerden belli koşulların yerine getirilmesi durumunda kar veya zarara sınıflandırılacak olanların hiçbir zaman kar veya zarar sınıflandırılmayacak olanlardan ayrı sunulmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar, UMS 27 (2007) ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon - Özel Amaçlı İşletmeler’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal tabloları üzerinde bir etkisinin olması beklenmemektedir.

- UFRS 11 İş Ortaklıkları, UMS 31 ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal tabloları üzerinde bir etkisinin olması beklenmemektedir.

- UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar, bağlı ortaklık, iş ortaklığı, iştirak ve/veya konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelerde payları olan işletmeler için açıklama gerekliliklerini içermektedir ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal tabloları üzerinde bir etkisinin olması beklenmemektedir.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3.2. 31 Aralık 2012 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)

- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, farklı UFRS’lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmelerin yerine geçerek gerçeğe uygun değer ölçüm yönlendirmelerini tek bir kaynaktan toplamaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.
- UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (2011), UMS 27 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (2011), UMS 28 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar, finansal varlıkların ölçüm ve sınıflamalarını değiştirebilecek ve 1 Ocak 2015 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini içermektedir.

##### Kira gelirleri

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

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

##### 2.4.2. Stoklar

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

###### a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

###### a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 kiralaayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup’un Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup’un Rusya’da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmaktadır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

###### b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Grup’un Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup’un Rusya’da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

##### *Amortisman*

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

##### *Sonraki maliyetler*

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler 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. Yazılım programları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

##### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (bakınız muhasebe politikası 2.4.3) varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

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

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)**

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

##### **2.4.7. Finansal araçlar**

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

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

##### **i) Türev olmayan finansal varlıklar**

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

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

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

##### **Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan araçlar olarak sınıflanır. Grup söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Grup’un yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir. Grup’un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

##### **Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık**

Grup’un vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Grup’un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

##### **Alacaklar**

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

###### i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

###### Alacaklar (devamı)

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

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Talep edilirse ödenebilecek olan ve Grup’un nakit yönetiminin bir parçası olan borçlu cari hesaplar da konsolide nakit akış tablosunun oluşturulması amacıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmektedir.

Grup, imtiyazı tanyandan, sunulan hizmetlerin iyileştirilmesi veya inşaat işlemleri için nakit veya herhangi bir diğer finansal varlığı elde etmeye, koşulsuz sözleşmeye dayalı hakkı bulunduğu imtiyazlı hizmet sözleşmesinden doğan finansal varlıkları muhasebeleştirilmektedir. Bu tür finansal varlıklar, başlangıçta gerçeğe uygun değerlerinden ölçülmektedir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal varlıklar itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

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

###### Diğer

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

###### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

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

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.4.7. Finansal araçlar (devamı)**

###### **iii) Sermaye**

###### **Adi Hisse Senetleri**

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

##### **2.4.8. Borçlanma maliyetleri**

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

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

##### **2.4.9. Hisse başına kazanç**

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

##### **2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

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

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

##### **2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.4.12. Kiralama işlemleri**

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

##### **Kiracı olarak Grup**

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

##### **2.4.13. İlişkili taraflar**

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

##### **2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama**

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

##### **2.4.15. Durdurulan faaliyetler**

Yoktur.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

##### 2.4.17. Vergilendirme

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

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

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

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

Akfen Ticaret'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen Ticaret'in şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ”inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

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

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



## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.4.17. Vergilendirme (devamı)**

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

RHI, RPI ve HDI, Hollanda mevzuatına göre gelir vergisine tabi değildir.

##### **2.4.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı**

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.034 TL ve 2.732 TL tutarındadır.

##### **2.4.19. Emeklilik planları**

Yoktur.

##### **2.4.20. Tarımsal faaliyetler**

Yoktur.

##### **2.4.21. Nakit akış tablosu**

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

##### **2.4.22. Giderler**

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

##### **2.4.23. Faiz gelir ve giderleri**

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

#### **2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17’nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup’un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

**4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

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

**31 Aralık 2012:**

	<b>Türkiye</b>	<b>KKTC</b>	<b>Rusya</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	18.139.417	10.344.395	3.021.928	--	31.505.740
Satışların maliyeti	(4.002.629)	(121.277)	(370.320)	--	(4.494.226)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>14.136.788</b>	<b>10.223.118</b>	<b>2.651.608</b>	<b>--</b>	<b>27.011.514</b>
Genel yönetim giderleri	(3.724.766)	(422.363)	(3.741.923)	--	(7.889.052)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı)	(3.528.333)	(24.710.000)	(15.570.772)	--	(43.809.105)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	26.678.263	5.424.196	7.897.925	--	40.000.384
Diğer faaliyet gelirleri	22.346	1.358.935	16.654.270	--	18.035.551
Diğer faaliyet giderleri	(208.578)	(44.715)	(1.256.185)	--	(1.509.478)
<b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>33.375.720</b>	<b>(8.170.829)</b>	<b>6.634.923</b>	<b>--</b>	<b>31.839.814</b>
Finansal gelirler	19.502.709	3.622.447	27.663.410	--	50.788.566
Finansal giderler	(23.861.827)	(4.871.538)	(31.916.272)	--	(60.649.637)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>29.016.602</b>	<b>(9.419.920)</b>	<b>2.382.061</b>	<b>--</b>	<b>21.978.743</b>
Vergiler	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>28.574.475</b>	<b>(7.294.453)</b>	<b>1.634.448</b>	<b>--</b>	<b>22.914.470</b>

**31 Aralık 2012:**

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.029.416.813	192.018.234	229.522.465	(271.929.875)	<b>1.179.027.637</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	249.396.605	74.178.367	111.212.909	(65.031.996)	<b>369.755.885</b>
Yatırım harcamaları	27.688.619	430.754	12.272.326	--	<b>40.391.699</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	35.836	3.887	21.671	--	<b>61.394</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****31 Aralık 2011:**

	<b>Türkiye</b>	<b>KKTC</b>	<b>Rusya</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	16.609.301	11.011.714	--	--	27.621.015
Satışların maliyeti	(3.449.158)	(25.943)	(89.582)	--	(3.564.683)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>	<b>13.160.143</b>	<b>10.985.771</b>	<b>(89.582)</b>	<b>--</b>	<b>24.056.332</b>
Genel yönetim giderleri	(3.905.961)	(274.743)	(2.993.669)	--	(7.174.373)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	87.692.117	41.337.000	27.268.235	--	156.297.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	107.294.090	--	16.596.832	--	123.890.922
Diğer faaliyet gelirleri	11.889.310	187	2.039.673	--	13.929.170
Diğer faaliyet giderleri	(2.353.687)	(8.797)	(5.834.742)	--	(8.197.226)
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>213.776.012</b>	<b>52.039.418</b>	<b>36.986.747</b>	<b>--</b>	<b>302.802.177</b>
Finansal gelirler	8.980.006	1.587.638	138.892	(65.720)	10.640.816
Finansal giderler	(42.631.289)	(10.735.148)	(4.517.649)	65.720	(57.818.366)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>180.124.729</b>	<b>42.891.908</b>	<b>32.607.990</b>	<b>-</b>	<b>255.624.627</b>
Vergiler	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi gideri	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>162.450.873</b>	<b>32.880.920</b>	<b>26.897.847</b>	<b>--</b>	<b>222.229.640</b>

**31 Aralık 2011:**

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	950.564.602	209.277.156	210.856.218	(242.178.112)	<b>1.128.519.864</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	226.097.622	84.142.836	110.682.859	(78.229.531)	<b>342.963.786</b>
Yatırım harcamaları	27.354.976	945.050	39.266.645	--	<b>67.566.671</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	36.931	11.055	19.598	--	<b>67.584</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	9.842	3.400
Bankalar	27.992.483	7.788.945
- Vadesiz mevduat	1.036.334	446.397
- Vadeli mevduat	26.956.149	7.342.548
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>28.002.325</b>	<b>7.792.345</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

**Vadesiz mevduat**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Rus Rublesi	471.733	242.894
Avro	425.949	49.217
TL	138.591	154.172
Amerikan Doları	60	113
Diğer	1	1
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>1.036.334</b>	<b>446.397</b>

**Vadeli mevduat**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2012
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	02 Ocak 2013	%5,75	1.117.000
Fibabanka A.Ş.	Avro	02 Ocak 2013	%0,40	608.434
ING Bank A.Ş.	Avro	10 Mart 2013	%2,00	1.039.451
Credit Europe Bank	Ruble	09 Ocak 2013	%6,00	627.759
Credit Europe Bank	Ruble	11 Ocak 2013	%7,25	1.768.336
Credit Europe Bank	Ruble	11 Şubat 2013	%8,00	3.536.672
Credit Europe Bank	Avro	09 Ocak 2013	%0,75	6.639.340
Credit Europe Bank	Avro	21 Şubat 2013	%1,50	11.619.157
<b>TOPLAM</b>				<b>26.956.149</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)****Vadeli Mevduat (devamı)**

<b>Banka</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Vade</b>	<b>Faiz Oranı</b>	<b>31Aralık 2011</b>
T. İş Bankası A.Ş.	TL	02 Ocak 2012	%9,00	6.187.624
ING Bank	Avro	12 Mart 2012	%9,00	1.154.924
<b>TOPLAM</b>				<b>7.342.548</b>

**6. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Kısa vadeli banka kredileri	2.504.334	--
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	71.570.624	118.982.086
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	243.855.268	166.756.262
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>317.930.226</b>	<b>285.738.348</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
1 yıldan kısa	74.074.958	118.982.086
1 – 2 yıl arası	53.383.604	30.388.989
2 – 3 yıl arası	37.091.697	29.385.800
3 – 4 yıl arası	31.216.378	29.257.080
4 – 5 yıl arası	33.254.025	21.733.363
5 yıl ve 5 yıldan uzun	88.909.564	55.991.030
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>317.930.226</b>	<b>285.738.348</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)****31 Aralık 2012:**

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

<sup>(1)</sup> ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. (“Türkiye İş Bankası”) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (“TSKB”) eşliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır. 02 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre, kredi tahsis sözleşmesinin imza tarihi ile ek sözleşme tarihi arasında, kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık % 1,25'i oranında, ek sözleşme imza tarihinden sonra işe İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için tahsis edilen kredi limitlerinin kullanılmayan kısımları üzerinden belirli bir oranda taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının belirli bir oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının belirli bir oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in ek sözleşme uyarınca yenilenen kullanılmayan 6,9 milyon Avro tutarı için 49.263 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket’in Akfen Ticaret’te sahip olduğu hisselerden, Akfen Ticaret’in sermayesinin %5,79’una denk gelen 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir.

- KKTC Otel-Girne’nin casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- KKTC Otel-Girne’nin işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
- KKTC Otel Girne’nin üst kullanım hakkı ING Bank A.Ş. lehine rehn edilmiştir.

(3) KKTC Otel-Girne inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.’den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

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

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

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

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

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

- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- RHI’nın Akfen GT’ye ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir. Samara Otel’in inşaa edildiği Grup’a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- RHI’nın Akfen GT’ye ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.
- Yaroslavl Otel’in inşaa edildiği Grup’a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- RHI’nın Akfen GT’ye ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.
- Kaliningrad Otel’in inşaa edildiği Grup’a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

### 31 Aralık 2011:

<u>Para birimi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Orijinal döviz tutarı</u>	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
Avro (1)	Euribor + % 3,75	65.509.398	23.132.122	136.959.738
Avro (2)	Euribor + % 3,70	12.208.786	7.841.630	21.994.200
TL (3)	% 10,00	12.537.967	4.735.642	7.802.324
Avro (4)	Euribor + % 7,50	26.208.203	65.931.977	--
Avro (5)	Euribor + % 7,50	6.892.998	17.340.715	--
			<b>118.982.086</b>	<b>166.756.262</b>



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

<sup>(1)</sup> ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi’ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. (“Türkiye İş Bankası”) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (“TSKB”) eşliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık belirli bir oranından taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının belirli bir oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının belirli bir oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket 74,10 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 25,90 milyon Avro tutarı için 168.355 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana’da üzerinde otel inşa edilmesi planlanan arsa,bina ve müştemilatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir.
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir.
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projeler için inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. (Not 9) Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50’si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.

<sup>(2)</sup> KKTC Otel-Girne inşaatını finanse etmek için muhtelif bankalardan kullanılmış olan kredilerin refinansmanı amacıyla ING European Financial Services Plc’den ING Bank A.Ş.’den alınan teminat mektubu karşılığında kredi kullanılmıştır.

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

<sup>(3)</sup> KKTC Otel-Girne inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.’den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Şekerbank ve Vakıflar Bankası’ndan, banka kredisinin %105’i kadar teminat mektubu temin edilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket’in Akfen Ticaret’te sahip olduğu hisselerden, Akfen Ticaret’in sermayesinin %6,99’una denk gelen 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir.
- KKTC Otel-Girne’nin casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- KKTC Otel-Girne’nin işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
- KKTC Otel-Girne’nin üst kullanım hakkı ING Bank A.Ş. lehine rehn edilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

<sup>(4)</sup> Russian Hotel’e ait Credit Europe Bank’tan alınan kredidir. RHI, üzerinde otel projesi gerçekleştireceği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu YaroslavlOtelInvest ve SamstroyKom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

<sup>(5)</sup> Russian Property’e ait Credit Europe Bank’tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştireceği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

27 Nisan 2010 tarihinde European Bank For Construction And Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile yapılan kredi sözleşmesi ile Grup, Credit Europe Bank’tan kullandığı kredileri 2012 yılında tekrar finanse edecektir. EBRD ve IFC’nin tahsis ettiği kredi limitleri eşit olup toplamda verilen kredi limit tutarı 31.800.000 Avro’dur. Proje bazında ise kredi limitleri, Samara otel projesi ,Yaroslavl otel projesi ve Kaliningrad otel projesi için sırasıyla 12.600.000 Avro, 9.200.000 Avro ve 10.000.000 Avro’dur.

İmzalanan kredi sözleşmesine göre Samara otel projesi, Yaroslavl otel projesi ve Kaliningrad Otel projesi için ayrılan kredi limitlerinin kullanılmayan kısımları üzerinden taahhüt komisyonu ödemesi yapılmaktadır. Kullanılan krediler için de belirli bir oran üzerinden kullanım komisyon ödemesi yapılmaktadır.

### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari alacaklar	6.321.166	4.589.460
	<b>6.321.166</b>	<b>4.589.460</b>

31 Aralık 2012 itibarıyla diğer ticari alacakların 5.118.297 TL ve 1.165.144 TL tutarlarındaki kısımları Şirket’in sırasıyla, Türkiye’deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya’daki otellerin işletmecisi olan Russian Hotel Management Company’dan otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011 itibarıyla diğer ticari alacakların 4.525.239 TL tutarındaki kısmı Şirket’in Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır).

#### b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari borçlar	3.271.108	2.711.350
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	--	44.931
	<b>3.271.108</b>	<b>2.756.281</b>

31 Aralık 2012 itibarıyla diğer ticari borçların 1.486.112 TL ve 684.445 TL tutarındaki kısımları Rusya’daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy ve Elba’ya olan borçlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Kasa Stroy 2.507.633 TL, Elba’ya ait diğer ticari borç bakiyesi bulunmamaktadır).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer alacaklar	39.894	5.851.012
	<b>39.894</b>	<b>5.851.012</b>

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların 4.491.231 TL ve 1.359.781 TL tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2012'dan itibaren bu alacaklar uzun vadeli diğer alacaklar hesabında takip edilmektedir.

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer alacaklar	7.257.102	--
Verilen depozito ve teminatlar	159.954	94.763
	<b>7.417.056</b>	<b>94.763</b>

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

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer borçlar	64.510	2.678.998
	<b>64.510</b>	<b>2.678.998</b>

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla diğer borçlar bakiyesinin 2.200.158 TL ve 425.531 TL tutarlarındaki kısımları sırasıyla RPI ve RHI'ya ait katma değer vergisi ile ilgili ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla karşılığı ayrılan katma değer vergisi iadeleri gerçekleşmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	872.850.482	748.983.068
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	217.494.468	306.517.337
<b>Toplam</b>	<b>1.090.344.950</b>	<b>1.055.500.405</b>

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:*

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi	748.983.067	541.327.000
Girişler	757.937	82.884
Çıkışlar	--	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	167.842.600	51.275.832
Yabancı para çevrim farkları	(924.017)	--
Değer artışı/(azalışı) (Not 20), net	(43.809.105)	156.297.352
<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>872.850.482</b>	<b>748.983.068</b>

31 Aralık 2012 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Adana Ibis Otel, Esenyurt Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Projesi'dir. 31 Aralık 2011 itibarıyla ise Yaroslavl Ibis Otel, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla değer artışı ve değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, ilgili üst hakkının kiralama süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	211.310.000	30 Eylül 2011	207.640.000
KKTC Otel – Girne	31 Aralık 2012	180.100.000	30 Eylül 2011	204.810.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2012	78.470.000	30 Eylül 2011	77.180.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	56.234.000	30 Eylül 2011	59.843.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	52.080.000	30 Eylül 2011	52.800.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2012	48.200.000	30 Eylül 2011	47.840.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2012	16.169.000	30 Eylül 2011	20.326.000
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2012	37.030.000	--	--
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2012	46.140.000	--	--
<b>Toplam</b>		<b>725.733.000</b>		<b>670.439.000</b>

Akfen Ticaret’in Rusya’da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2012 itibarıyla Rusya’da faaliyete geçmiş olan RHI’ya ait Yaroslavl Otel ve Samara Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 57.785.144 TL ve 66.817.260 TL (31 Aralık 2011: Yaroslavl Otel 78.544.067 TL ve Samara Otel 65.795.930 TL) olup değerlendirme hesaplamalarında kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, 12,5% ve 12,5%’tir (2011:12,5% ve 13,5%). 31 Aralık 2012 itibarıyla Rusya’da faaliyete geçmiş olan RPI’ya ait Samara ofis projesinin gerçeğe uygun değeri 22.515.078 TL (31 Aralık 2011: 19.393.003TL) olup değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı 13%’tür (2011:12,5%).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 823.955.378 TL’dir (31 Aralık 2011: 612.757.327 TL).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 521.489.475 TL’dir (31 Aralık 2011: 497.313.300 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR SA olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
KKTC Otel – Girne	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Trabzon Novotel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Bursa Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Adana Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13
Esenyurt Ibis Otel	%6,50 ve %9,00	%6,50 ve %9,13

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi	306.517.338	102.736.152
Girişler	39.548.576	67.418.368
Yabancı para çevrim farkları	(729.230)	--
Değer artışı (Not 20)	40.000.384	123.890.922
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(167.842.600)	(51.275.832)
İşletme birleşmesi etkisi <sup>(1)</sup>	--	63.747.727
<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>217.494.468</b>	<b>306.517.337</b>

<sup>(1)</sup> 29 Temmuz 2011 tarihinde, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse devralınmıştır.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2012	92.120.000	92.120.000	30 Eylül 2011	89.640.000	89.753.834
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	46.720.000	46.720.000	30 Eylül 2011	27.450.000	27.878.205
Ankara Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	23.328.000	23.328.000	30 Eylül 2011	5.200.000	5.200.000
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2012	6.800.000	6.800.000	--	--	945.050
Esenyurt Ibis Otel Projesi	--	--	--	30 Eylül 2011	34.460.000	35.908.085
Adana Ibis Otel Projesi	--	--	--	30 Eylül 2011	27.080.000	32.677.360
<b>Toplam</b>		<b>168.968.000</b>	<b>168.968.000</b>		<b>183.830.000</b>	<b>192.362.534</b>

31 Aralık 2011 itibarıyla Türkiye'de ki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Eylül 2011 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2011'e kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış olan 8.532.534 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

Grup'un Rusya'da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Sirket yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2012 itibarıyla Rusya'da devam etmekte olan Kaliningrad Otel projesinin 45.118.324 TL (31 Aralık 2011 : 26.183.014 TL) tutarında gerçeğe uygun değeri bulunmakta olup değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı 14%'tür (2011:18%) . Akfen GYO'nun 100% hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının Moskova'da geliştirmesi planlanan otel projesinin 31 Aralık 2012 itibarıyla gerçeğe uygun değeri proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup 3.408.144 TL'dir (31 Aralık 2011: 2.782.856 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR SA olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

<b>Gayrimenkul adı</b>	<b>İndirgeme Oranları 31 Aralık 2012</b>	<b>İndirgeme Oranları 31 Aralık 2011</b>
Karaköy Otel Projesi	%7,50 ve %9,25	%7,50 ve %9,13
İzmir Ibis Otel Projesi	%7,50 ve %9,75	%8,50 ve %11,00
Ankara Ibis Otel Projesi	%7,50 ve %10,00	Emsal Karşılaştırma
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 88.161.960 TL’dir ( 31 Aralık 2011: 51.913.188 TL).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır ( 31 Aralık 2011: 44.599.350 TL).

2012 yılı içerisinde faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 2.491.158 TL ve 2.003.068 TL dir. Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderlerinden ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>Tesis, makine ve cihazlar</b>	<b>Döşeme ve demirbaşlar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	4.688	205.061	61.531	271.280
Alımlar	--	49.663	--	49.663
Çıkışlar	--	--	--	--
İşletme birleşme etkisi <sup>(1)</sup>	--	43.892	--	43.892
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011</b>	<b>4.688</b>	<b>298.616</b>	<b>61.531</b>	<b>364.835</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	4.688	298.616	61.531	364.835
Alımlar	--	15.028	68.052	83.080
Çıkışlar	--	(50.208)	--	(50.208)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012</b>	<b>4.688</b>	<b>263.436</b>	<b>129.583</b>	<b>397.707</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Dönem gideri	(384)	(58.199)	(5.654)	(64.237)
Çıkışlar amortismanı	--	--	--	--
İşletme birleşmesi etkisi <sup>(1)</sup>	--	(31.400)	--	(31.400)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011</b>	<b>(1.378)</b>	<b>(197.284)</b>	<b>(50.318)</b>	<b>(248.980)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)
Dönem gideri	(385)	(49.232)	(8.164)	(57.781)
Çıkışlar amortismanı	--	47.897	--	47.897
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012</b>	<b>(1.763)</b>	<b>(198.619)</b>	<b>(58.482)</b>	<b>(258.864)</b>

<sup>(1)</sup> Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde devralınmıştır.

**Net defter değeri**

1 Ocak 2011	3.694	97.376	16.867	117.937
31 Aralık 2011	3.310	101.332	11.213	115.855
1 Ocak 2012	3.310	101.332	11.213	115.855
31 Aralık 2012	2.925	64.817	71.101	138.843

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 57.781 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2011: 64.237 TL).



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>Yazılım programları</b>
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	38.136
Transferler	--
Alımlar	14.007
Çıkışlar	(16.063)
İşletme birleşmesi etkisi (Not 2)	5.115
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011</b>	<b>41.195</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	41.195
Alımlar	356
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012</b>	<b>41.551</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(30.514)
Dönem gideri	(3.347)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011</b>	<b>(33.861)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(33.861)
Dönem gideri	(3.613)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012</b>	<b>(37.474)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2011	7.622
31 Aralık 2011	7.334
1 Ocak 2012	7.334
31 Aralık 2012	4.077

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.613 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2011 : 3.347 TL).

### 12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	553.685.733	586.487.193
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	77.690.710	96.409.842
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	<b>631.376.443</b>	<b>682.897.035</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 230.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2011: 235.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 7.500.000 Avro'dur (31 Aralık 2011: 32.648.000 Avro). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2011: %0).

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan teminat mektupları için Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden Akfen Ticaret'in sermayesinin %41,32'sine denk gelen 2.000.000 adet hisseye karşılık toplam 50.000.000 TL nominal değerdeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Grup, Russian Hotel'in Samara Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 15.000.000 Avro olup , bu kredinin 14.642.000 Avro'su kullanılmış ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi geri ödenmiştir. Müteselsil kefalet 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Grup, Russian Hotel'in Yaroslavl Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 12.400.000 Avro olup bu kredinin 11.973.000 Avro'su kullanılmış ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi geri ödenmiştir. Müteselsil kefalet 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 8.000.000 Avro olup 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 8.000.000 Avro kredi kullanılmıştır ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredinin 500.000 Avro tutarındaki anapara geri ödenmiştir. (31 Aralık 2011: 8.000.000 Avro).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.1. Kiracı olarak Grup

*Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 11 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2012 yılına ait kira bedeli 10.400 USD 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 edilecek olan tesisin ve şirketin yıllık toplam hasılatının %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kira süresi 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5’inden büyük olan tutar kira bedelini oluşturmaktadır.

- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. (“TDTM”) ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup’un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.

- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası (“KAYSO”) 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. Grup’un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.

- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.

- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi (“BUTTİM”) ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.

- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.

- Grup, Kaliningrad projesinin arsası için yıllık kirası 37.714 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde 31 Aralık 2013 tarihine geçerli olmak üzere arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.1. Kiracı olarak Grup

*Faaliyet kiralama anlaşmaları(devamı)*

• Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan. KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 53.609 USD olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.

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

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

*Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kira ödemeleri	4.065.489	3.103.830
	<b>4.065.489</b>	<b>3.103.830</b>

*İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri*

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa	800.055	713.653
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	9.977.810	8.038.422
5 ve 5 yıldan uzun	128.470.615	129.502.475
	<b>139.248.480</b>	<b>138.254.550</b>

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 16)	725.274	477.287
Uzun vadeli (Not 16)	2.767.906	2.103.587
	<b>3.493.180</b>	<b>2.580.874</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.2. Kiraya veren olarak Grup

*Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 18 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

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

Yukarıdaki on anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

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

1 Ocak 2010’dan geçerli olmak üzere;

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

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

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

1 Ocak 2013’ten geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanacaktır:

$AGOP = GOP \text{ (Gross Operating Profit - Brüt Faaliyet karı)} - \text{Cironun \%4'ü Accor ücreti} - \text{Cironun \%4'ü FF\&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.}$

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

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

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

- Grup, 15 Mart 2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Limited (“Voyager”) ile casino kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri casinonun açıldığı 1 Temmuz 2007 tarihinde başlamıştır. Kontrat süresi 5 yıldır. Yıllık kira bedeli 1 Mayıs 2010 tarihinde imzalanan ek kira sözleşmesine göre 1 Temmuz 2009 tarihinden başlayarak 31 Aralık 2010 tarihine kadar 3.059.840 Avro olup, üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık). 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren ek kira sözleşmesiyle geçerli olan 150.000 Avro’luk indirim hakkı kaldırılacak ve yıllık kira bedeli 3.209.840 Avro olacaktır. Esas kira sözleşmesi yürürlükte kaldığı sürece kira tutarında zam uygulanmaması ve esas sözleşmede yer alan kira döneminin başında gerçekleşen yıllık Euribor oranı kadar artışın ortadan kaldırılması konusunda mutabakata varmışlardır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere KKTC Otel’ni Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi’ne (“Serenas Turizm”) 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro’dur. Serenas Turizm, Grup’a 3.000.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım). Serenas Turizm ile yapılan bu sözleşme 01 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- Akfen GT portföyündeki KKTC, Girne’ de bulunan 5 yıldızlı KKTC Otel’in casinosu Voyager Kıbrıs Limited Şirketi tarafından 2007 yılından beri kiralanmak suretiyle işletilmektedir. KKTC Otel’in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair Kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro’dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. Voyager Kıbrıs Limited Şirketi’nin Casino işletmesindeki faaliyeti halen devam etmekte olup, Otel’in tamamının teslimi ile yeni kira süresi başlayacaktır. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2’den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. Otelin adı 6 Ekim 2012 tarihinde “Merit Park” olarak değiştirilmiştir.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir Ibis Otel Fitness Center kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri fitness centerin teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli KDV hariç 6.500 Avro olup kira süresi 7 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. Aralık 2011’de yapılan ek sözleşmeye göre 2012 yılı kira ödemelerine ilişkin yeniden bir düzenleme yapılmış, aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.000 Avro’ya, diğer aylar içinse 6.000 Avro’ya düşürülmüştür.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir Ibis Otel içerisinde yer alan bar/cafes için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE’nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.’nın Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara’da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.’ya 2012 yılının 1. çeyreğinde teslim edilmiştir. Otel, Mart 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Samara Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 10 Ocak 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar’ın (AGOP) %75’i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanın oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.’nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

• Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.’nın Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Yaroslavl’da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.’ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiş ve Otel, Eylül 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar’ın (AGOP) %75’i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor’un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

• Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.’nın Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Kaliningrad’da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.’ya 2013 yılının 2.çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2013 yılının 1.çeyreğinde imzalanacak ve tescil ettirilecektir. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar’ın (AGOP) %75’i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıldan 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.

*İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları*

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa	18.533.748	13.264.786
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	77.320.760	32.321.645
5 yıldan uzun	248.249.176	87.361.993
	<b>344.103.684</b>	<b>132.948.424</b>

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

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

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



## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **14. TAAHHÜTLER (devamı)**

#### **14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)**

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

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

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

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

Çerçeve Sözleşme’ye göre:

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

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

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

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR**

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	195.836	208.946
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	18.312	8.062
	<b>214.148</b>	<b>217.008</b>

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla azami 3.034 TL (31 Aralık 2011: 2.732 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Maaş artış oranı	%5,00	%5,10
İskonto oranı	%8,00	%10,00
Net iskonto oranı	%2,86	%4,14
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%87,00	%81,00

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Açılış bakiyesi	8.062	6.486
Dönem içinde ödenen	(50.571)	(20.037)
Cari dönemdeki artış	60.821	21.613
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>18.312</b>	<b>8.062</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)**

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi	208.946	64.619
Dönem içinde ödenen	(40.386)	(5.687)
Cari dönemdeki artış	27.276	150.014
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>195.836</b>	<b>208.946</b>

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Devreden KDV	3.622.487	5.873.378
Sipariş avansları	2.968.701	658.297
Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	1.867.754	1.817.148
İş avansları	151.539	18.317
Peşin ödenen vergi ve fonlar	108.044	196.733
Diğer	85.143	7.250
	<b>8.803.668</b>	<b>8.571.123</b>

**b) Diğer duran varlıklar**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Devreden KDV	29.350.336	29.241.273
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	6.630.931	10.683.129
Verilen avanslar <sup>(2)</sup>	957.011	4.187.299
	<b>36.938.278</b>	<b>44.111.701</b>

<sup>(1)</sup> İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rıhtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi (“Hakan Madencilik”) arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 31 Aralık 2012 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL (31 Aralık 2011: 1.562.136 TL) ve 6.515.607 TL (31 Aralık 2011: 10.617.743 TL)'dir.

<sup>(2)</sup> 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla verilen avanslar, yapılmakta olan otel inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**16. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**  
(devamı)**c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
İnşaat maliyet karşılıkları <sup>(1)</sup>	1.749.045	3.208.884
Kira gider tahakkukları (Not 15)	725.274	477.287
Ödenecek vergi ve fonlar	279.161	111.874
Diğer gider karşılıkları	245.063	547.546
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku <sup>(2)</sup>	49.263	168.355
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	22.676	22.736
Diğer borçlar	14.003	--
	<b>3.084.485</b>	<b>4.536.682</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden İzmir, Esenyurt, Adana ve Ankara Esenboğa proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Esenyurt ve Adana Ibis Otel inşaatları 2012 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

<sup>(2)</sup> Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin henüz kullanılmayan kısmı üzerinden yıllık % 1,25 oranında taahhüt komisyonu ödemektedir (Not 6).

**d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Kira gider tahakkukları (Not 14)	2.767.906	2.103.587
	<b>2.767.906</b>	<b>2.103.587</b>

**17. ÖZKAYNAKLAR****17.1. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortaklar</b>	<b>(%)</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>(%)</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Akfen Holding	56,09	103.197.171	56,09	103.197.171
Halka açık	25,23	46.422.093	25,04	46.076.713
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
Mustafa Ceyhan	--	--	0,19	345.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	0,00	2	0,00	2
Mehmet Semih Çiçek	0,00	1	0,00	1
Mustafa Dursun Akın	0,00	1	0,00	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	0,00	1	0,00	1
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>		<b>184.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>184.317.344</b>		<b>184.317.344</b>

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**

#### **17.1. Ödenmiş sermaye (devamı)**

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket’in esas sermayesi 184.000.000 TL’dir (31 Aralık 2011: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2011: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

24 Ocak 2011 tarihli ve 3 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 184.000.000 TL’ye artırmıştır. Artırılan 46.000.000 TL’ye tekabül eden 46.000.000 adet hisse ve Şirket’in mevcut hisselerinden 8.117.500 TL’ye tekabül eden 8.117.500 adet hisse olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli 54.117.500 adet adet hisse 11 Mayıs 2011 tarihinde halka arz edilmiştir.

Akfen Holding’in 103.197.101 TL değerindeki sermaye payının, toplam sermayenin %4,37’sine tekabül eden 8.040.787 TL değerindeki kısmı, Akfen Holding tarafından Grup’un 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB’de halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

#### **17.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi**

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

#### **17.3. Yabancı para çevrim farkları**

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

#### **17.4. Hisse senedi ihraç primleri**

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011’de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL’lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 2.242.478 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri, Tebliğ ve bu tebliğe açıklama getiren SPK duyurularına göre geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

#### 17.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal yedekler	4.147	4.147
<b>Dönem sonu</b>	<b>4.147</b>	<b>4.147</b>

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.

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında ifade edilen yasal yedekler ve özel yedeklerin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltilmesinden 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. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Kira gelirleri	31.505.740	27.621.015
<b>Toplam</b>	<b>31.505.740</b>	<b>27.621.015</b>
Operasyonel kiralama giderleri	(3.525.149)	(2.579.227)
Sigorta giderleri	(712.678)	(390.033)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(210.781)	(551.519)
Vergi, resim ve harç giderleri	(44.576)	(38.237)
Diğer	(1.042)	(5.667)
<b>Toplam</b>	<b>(4.494.226)</b>	<b>(3.564.683)</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık tarihinde sona eren yıla ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Personel giderleri	3.748.497	3.410.712
Danışmanlık giderleri	1.892.856	1.339.950
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	667.589	949.630
Operasyonel kiralama giderleri	540.340	603.942
Seyahat ve temsil giderleri	236.873	383.384
Vergi, resim ve harç giderleri	482.912	100.154
Reklam giderleri	118.477	173.879
Amortisman giderleri	57.781	64.237
İtfa payı giderleri	3.613	3.347
Diğer	140.114	145.138
<b>Toplam</b>	<b>7.889.052</b>	<b>7.174.373</b>

**19.1. Personel giderleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Maaşlar ve ücretler	3.251.419	2.915.004
SSK işveren payı	335.680	241.386
İzin yükümlülüğü gideri	27.276	150.014
Kıdem tazminatı gideri	60.821	21.613
Diğer	73.301	82.695
<b>Toplam</b>	<b>3.748.497</b>	<b>3.410.712</b>

**20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER****a) Diğer faaliyet gelirleri**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	40.000.384	123.890.922
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	156.297.352
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 2.1)	--	11.888.798
Diğer gelirler <sup>(1)</sup>	18.035.551	2.040.372
<b>Toplam</b>	<b>58.035.935</b>	<b>294.117.444</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 12.601.331 TL'lik kısmı ise Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için geçmiş dönemlerde ayrılan karşılık giderinin iptal edilmesi ile elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.353.377 TL'lik kısmı KKTC Girne Otel'in eski kiracısı olan Serenas Turizm'den otel'in tadilat işleri için alınan tutar olup, kalan bakiyenin 1.291.554 TL ve 993.159 TL'lik kısımları Kasa Stroy'un sırasıyla RHI ve RPI'ya vermiş olduğu otel projelerini bitirmeye ilişkin teminat mektuplarının inşaatların zamanında tamamlanmaması üzerine RHI ve RPI tarafından bankadan tahsil edilmesiyle elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.064.147 TL'lik kısmı ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Samara Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A'ya düşen katkı payı faturası ve kalan bakiyenin den oluşmaktadır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER (devamı)****b) Diğer faaliyet giderleri**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net	43.809.105	--
Halka arz giderleri	--	1.994.582
İndirilemeyecek KDV	--	4.770.199
Diğer giderler	1.509.478	1.432.445
<b>Toplam</b>	<b>45.318.583</b>	<b>8.197.226</b>

31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla indirilemeyecek KDV, Grup’un Rusya’daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için ayırdığı karşılıktan oluşmaktadır.

**21. FİNANSAL GELİRLER**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Kur farkı geliri	49.481.782	8.940.743
Faiz gelirleri	1.306.784	1.700.073
<b>Toplam</b>	<b>50.788.566</b>	<b>10.640.816</b>

**22. FİNANSAL GİDERLER**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Kur farkı gideri	41.817.486	43.569.962
Faiz giderleri	16.438.412	13.166.157
Komisyon giderleri	2.132.472	723.517
Teminat mektubu giderleri	261.267	358.730
<b>Toplam</b>	<b>60.649.637</b>	<b>57.818.366</b>

Grup, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıllık hesap döneminde 1.434.980 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2011: 1.034.014 TL).



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

31 Aralık 2012 ve 2011 itibarıyla vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	935.727	(33.394.987)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>935.727</b>	<b>(33.394.987)</b>

#### Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin dönem içindeki hareketi

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	%	1 Ocak – 31 Aralık 2012	%	1 Ocak – 31 Aralık 2011
<b>Net Dönem karı</b>		<b>22.914.472</b>		<b>222.229.640</b>
Vergi geliri/(gideri)		935.727		(33.394.987)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>21.978.745</b>		<b>255.624.627</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(20)	(4.395.749)	(20)	(51.124.924)
Vergiden muaf gelirler <sup>(1)</sup>	30,23	6.644.255	6,56	16.760.505
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,26)	(58.190)	(0,29)	(737.341)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	1,66	365.682	(0,63)	(1.602.106)
Ertelenmiş vergi gelirinine konu edilmeyen cari dönem zararlar	(3,20)	(702.347)	--	--
Ertelenmiş vergi gelirinine konu edilmeyen geçici olmayan farklar	(2,41)	(528.929)	--	--
Pazarlıklı satın alım kazancı etkisi	--	--	0,93	2.377.760
Diğer	(1,77)	(388.995)	0,36	931.119
<b>Vergi geliri/(gideri)</b>	<b>4,25</b>	<b>935.727</b>	<b>13,07</b>	<b>(33.394.987)</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları**

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret ve Akfen Karaköy’ün, geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan 8.246.290 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 3.806.103 TL). Geleceğe ait karlılığın tahmin edilememesinden ötürü kayda alınmayan 1.649.258 TL ertelenmiş vergi aktifli bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 761.221 TL). Ertelenmiş vergi aktifli hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Son indirim tarihi</b>
2007	--	432.457	31 Aralık 2012
2008	--	--	31 Aralık 2013
2009	1.364.714	1.607.522	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	3,280,640	1.663.157	31 Aralık 2016
2012	3,497,969	--	31 Aralık 2017
	<b>8,246,290</b>	<b>3.806.103</b>	

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	14.974.262	16.011.720	--	--	14.974.262	16.011.720
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	(56.808.488)	(60.657.591)	(56.808.488)	(60.657.591)
Finansal borçlar	75.067	74.817	--	--	75.067	74.817
Mali zararlar	1.017.380	2.907.340	--	--	1.017.380	2.907.340
Maddi olmayan duran varlıklar	1.111.087	525.707	(1.668.275)	(1.245.350)	(557.188)	(719.643)
Diğer	42.980	--	(150.135)	(56.719)	(107.156)	(56.719)
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>17.220.776</b>	<b>19.519.584</b>	<b>(58.626.898)</b>	<b>(61.959.660)</b>	<b>(41.406.122)</b>	<b>(42.440.076)</b>
Netleştirme	(16.203.396)	(17.633.718)	16.203.396	17.633.718	--	--
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>1.017.380</b>	<b>1.885.866</b>	<b>(42.423.502)</b>	<b>(44.325.942)</b>	<b>(41.406.122)</b>	<b>(42.440.076)</b>

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(zararın), 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
1 Ocak	184.000.000	138.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	--	46.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	169.254.795
Dönem karı	<b>24.201.835</b>	<b>199.798.774</b>
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,13	1,18

### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

31 Aralık tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	--	44.931
	--	<b>44.931</b>

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

31 Aralık tarihi itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyeleri yoktur.

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

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devami)****25.2. İlişkili taraflarla işlemler****a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Akfen İnşaat	21.370.944	18.162.208
	<b>21.370.944</b>	<b>18.162.208</b>

**b) Kira giderleri**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Hamdi Akın	267.625	202.673
	<b>267.625</b>	<b>202.673</b>

**c) Faiz gelirleri**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	--	65.720
	<b>--</b>	<b>65.720</b>

**d) Faiz giderleri**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Akfen Holding	11.090	347.928
	<b>11.090</b>	<b>347.928</b>

**e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.396.561	1.544.502
	<b>1.396.561</b>	<b>1.544.502</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. 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. risk yönetimi uygulamalarının yerine getirildiğinden emin olur. Kurumsal risk yönetimi konusunda son sorumluluk Akfen GYO Yönetim Kurulu’na aittir.

#### (ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. 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 Şirket’in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

#### *Döviz kur riski*

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

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Grup’un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

#### *Faiz oranı riski*

Grup’un faaliyetleri, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %85’inin değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

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

#### (iv) Likidite riski

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. 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 dokümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

#### Sermaye yönetimi

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

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



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>6.321.166</b>	--	<b>7.456.950</b>	<b>27.992.483</b>	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 26.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2011	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>4.589.460</b>	--	<b>5.945.775</b>	<b>7.788.945</b>	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	4.589.460	--	5.945.775	7.788.945	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 26.2. Likidite riski

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

#### 31 Aralık 2012:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı	kısa			
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	317.930.226	349.188.503	11.775.601	63.737.757	139.299.353	134.375.792
Ticari borçlar	3.271.108	3.271.108	3.271.108	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	5.615.064	5.615.064	2.847.158	--	2.767.906	--

#### 31 Aralık 2011:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı	Kısa			
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	285.738.348	324.346.286	50.336.777	76.994.153	110.989.000	86.026.356
Ticari borçlar	2.756.281	2.756.281	2.756.281	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	9.184.657	9.184.657	7.081.070	--	2.103.587	--

Grup’un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****26.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

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

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)**

**a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)**

31 Aralık 2011		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>		<b>(Fonksiyonel para birimi)</b>				
1	Ticari alacaklar	4.525.239		1.851.723		--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	162.032	60	66.075		445
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
3	Diğer	945.663	--	386.965	--	--
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>5.632.934</b>	<b>60</b>	<b>2.304.763</b>	<b>--</b>	<b>445</b>
5	Ticari alacaklar	--				
6a	Parasal finansal varlıklar	7.048			2.416	
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
7	Diğer	--		--		--
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>7.048</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.416</b>	<b>--</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>5.639.982</b>	<b>60</b>	<b>2.304.763</b>	<b>2.416</b>	<b>445</b>
10	Ticari borçlar	1.145.974	--	468.931		--
11	Finansal yükümlülükler	114.246.451		46.749.509		
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	256.644	--	105.018		--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>115.649.069</b>	<b>--</b>	<b>47.323.458</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14	Ticari borçlar	--				
15	Finansal yükümlülükler	158.953.938		65.043.759		
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.849.735	833.280	112.838		
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>160.803.673</b>	<b>833.280</b>	<b>65.156.597</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>276.452.742</b>	<b>833.280</b>	<b>112.480.055</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(270.812.760)</b>	<b>(833.220)</b>	<b>(110.175.292)</b>	<b>2.416</b>	<b>445</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(271.758.423)</b>	<b>(833.220)</b>	<b>(110.562.257)</b>	<b>2.416</b>	<b>445</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

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

(\*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 149.344.075 Avro karşılığı 344.103.684 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 33.254.224 TL karşılığı 1.766.362 Avro ve 16.324.622 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu (devamı)**

31 Aralık 2011	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(157.387)	157.387	(157.387)	157.387
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(157.387)</b>	<b>157.387</b>	<b>(157.387)</b>	<b>157.387</b>
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(26.924.637)	26.924.637	(26.924.637)	26.924.637
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(26.924.637)</b>	<b>26.924.637</b>	<b>(26.924.637)</b>	<b>26.924.637</b>
Diğer döviz kurlarının % 10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	750	(750)	750	(750)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>750</b>	<b>(750)</b>	<b>750</b>	<b>(750)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(27.081.274)</b>	<b>27.081.274</b>	<b>(27.081.274)</b>	<b>27.081.274</b>

(\*) Kar /zarar etkisi dahildir.

Grup'un, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 57.196.878 Avro karşılığı 132.948.878 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 31.617.255 TL karşılığı 1.808.114 Avro ve 14.399.167 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TL	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
ABD doları	1,7922	1,6708	1,7826	1,8889
Avro	2,3041	2,3244	2,3517	2,4438

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	26.956.149	7.342.548
Finansal yükümlülükler	46.995.511	12.537.966
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	270.934.715	273.200.382

#### 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.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

###### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 31 Aralık 2011 yılı için de uygulanmıştır.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye <sup>(*)</sup>	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
<b>31 Aralık 2012</b>				
Değişken faizli yükümlülükler	(867.598)	867.598	(867.598)	867.598
<b>31 Aralık 2011</b>				
Değişken faizli yükümlülükler	(686.997)	686.997	(686.997)	686.997

(\*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR

#### 27.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

Makul değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

##### Finansal varlıklar

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

##### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin ve kısa vadeli olmaları sebebiyle sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### **28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Karaköy Novotel projesinin finansmanı için Türkiye İş Bankası ile 17 Ocak 2013 tarihinde 25.500.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi, 2 yıl anapara geri ödemesiz olup faiz oranı %6,35 + Euribor (3 Aylık)'dur.

Şirket portföyünde bulunan 156 odalı, 312 yataklı Esenyurt Ibis Otel, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket’in, SPK’nın Seri: VI. No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	768.460	6.353.062
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (a)	615.680.203	567.292.650
<b>C</b> İştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	527.133.968	463.221.971
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24 / (g)	--	--
Diğer varlıklar		31.747.795	33.679.860
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	<b>1.175.330.426</b>	<b>1.070.547.543</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	Seri:VI. No:11. Md. 35	194.445.966	160.091.860
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI. No:11. Md. 35	5.837.244	5.938.934
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	Seri:VI. No:11. Md. 35	--	--
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24 / (g)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar (Net aktif değer)	Seri:VI. No:11. Md. 35	975.047.216	904.516.749
Diğer kaynaklar		--	--
<b>D Toplam kaynaklar</b>	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	<b>1.175.330.426</b>	<b>1.070.547.543</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	760.888	6.350.151
<b>A2</b> Vadeli / vadesiz tl / döviz	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	--	--
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (d)	--	--
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	153.768.282	2.782.856
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI. No:11. Md. 32 / A	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	Seri:VI. No:11. Md. 35	466.603.742	537.306.493
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI. No:11. Md. 25 / (n)	--	--

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md, 25 / (n)	%0,00	%0,00	<%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri:VI, No:11,			
<b>2</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md, 27 / (a),(b)	%52,38	%52,99	>%50
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%44,92	%43,86	<%50
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (c)	%44,85	%43,53	<%49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (d)	%0,00	%0,00	<%20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md, 32 / A	%0,00	%0,00	<%10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md, 35	%68,4	%77,76	<%500
<b>8</b> Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%0,06	%0,59	<%10

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