

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>	
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>	
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>	
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>	
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-54</b>	
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-16
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	17-18
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	18
NOT 5	FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	19-20
NOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20-21
NOT 7	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	21
NOT 8	FİNANSAL YATIRIMLAR .....	22
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22-25
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	26
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	27
NOT 12	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	27
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 14	TAAHHÜTLER.....	28-31
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	32
NOT 16	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	33
NOT 17	DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 18	ÖZKAYNAKLAR .....	34-35
NOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	35
NOT 20	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	36
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	36
NOT 22	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	37
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ.....	37
NOT 24	FİNANSMAN GİDERLERİ .....	37
NOT 25	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	37
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR) .....	38
NOT 27	GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	38-42
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	42-52
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR.....	52
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	52
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	53-54

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>15.801.100</b>	<b>10.725.153</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.690.908	851.716
Ticari alacaklar		9.666.570	4.744.216
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	9.666.570	4.744.216
Peşin ödenmiş giderler	16	567.466	289.854
Diğer dönen varlıklar	17	3.876.156	4.839.367
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>859.795.812</b>	<b>827.683.775</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		145.079.312	168.194.091
- <i>Bağlı ortaklıklar</i>	8	145.079.312	168.194.091
Ticari alacaklar		52.186.330	-
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,6	52.186.330	-
Diğer alacaklar		116.560	162.623
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	116.560	162.623
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	648.958.380	643.531.637
Maddi duran varlıklar	10	54.250	40.192
Maddi olmayan duran varlıklar		10.832	14.845
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	11	10.832	14.845
Peşin ödenmiş giderler	16	621.287	910.948
Diğer duran varlıklar	17	12.768.861	14.829.439
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>875.596.912</b>	<b>838.408.928</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>102.829.411</b>	<b>71.889.859</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	43.449.754	5.174.329
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	54.413.650	62.239.489
Ticari borçlar		358.795	545.797
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	358.795	545.797
Diğer borçlar		2.671.818	2.236.109
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.671.818	2.236.109
Kısa vadeli karşılıklar		113.526	137.119
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	113.526	137.119
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14,17	1.821.868	1.557.016
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>438.115.114</b>	<b>406.580.413</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	415.725.963	385.562.664
Diğer borçlar		18.309.840	17.405.050
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	18.309.840	17.405.050
Uzun vadeli karşılıklar		155.508	109.136
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	155.508	109.136
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14,17	3.923.803	3.503.563
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>334.652.387</b>	<b>359.938.656</b>
Ödenmiş sermaye	18	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	317.344	317.344
Geri alınmış paylar (-)	18	(5.605.354)	(3.338.783)
Paylara ilişkin primler	18	58.880.000	58.880.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	3.342.930
- <i>Yasal yedekler</i>	18	4.147	4.147
- <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>	18	5.605.354	3.338.783
Geçmiş yıllar karları		114.470.594	334.137.383
Net dönem zararı		(23.019.698)	(217.400.218)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>875.596.912</b>	<b>838.408.928</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hasılat	19	17.491.047	8.206.420	15.638.257	5.812.216
Satışların maliyeti (-)	19	(3.108.202)	(1.057.012)	(2.470.460)	(828.643)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>14.382.845</b>	<b>7.149.408</b>	<b>13.167.797</b>	<b>4.983.573</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(1.849.338)	(544.271)	(3.094.245)	(1.304.194)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	76.343	1.004	44.344	13.375
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(33.453)	(2)	(48.687)	(5.689)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>12.576.397</b>	<b>6.606.139</b>	<b>10.069.209</b>	<b>3.687.065</b>
Yatırımlardan elde edilen gelirler	22	39.509.865	-	-	-
Finansman gelirleri	23	1.366.723	686.565	517.690	57.988
Finansman giderleri (-)	24	(76.472.683)	(27.749.544)	(39.503.704)	(24.709.979)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>		<b>(23.019.698)</b>	<b>(20.456.840)</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>(20.964.926)</b>
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(23.019.698)</b>	<b>(20.456.840)</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>(20.964.926)</b>
Pay başına kayıp (Tam TL)	26	(0,13)	(0,11)	(0,16)	(0,11)
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(23.019.698)</b>	<b>(20.456.840)</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>(20.964.926)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		-	-	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(23.019.698)</b>	<b>(20.456.840)</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>(20.964.926)</b>
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(23.019.698)	(20.456.840)	(28.916.805)	(20.964.926)

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı	
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>58.880.000</b>	<b>4.147</b>	<b>366.287.136</b>	<b>(28.810.970)</b>	<b>580.677.657</b>
Transferler	-	-	-	-	-	(28.810.970)	28.810.970	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (*)	-	-	(935.264)	-	935.264	(935.264)	-	(935.264)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(28.916.805)	(28.916.805)
<b>30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>(935.264)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>939.411</b>	<b>336.540.902</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>550.825.588</b>
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>(3.338.783)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>3.342.930</b>	<b>334.137.383</b>	<b>(217.400.218)</b>	<b>359.938.656</b>
Transferler	-	-	-	-	-	(217.400.218)	217.400.218	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	(2.266.571)	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(23.019.698)	(23.019.698)
<b>30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>5.609.501</b>	<b>114.470.594</b>	<b>(23.019.698)</b>	<b>334.652.387</b>

(\*) Not 18'de açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem zararı</b>		<b>(23.019.698)</b>	<b>(28.916.805)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10, 11	17.454	15.351
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	102.133	69.317
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		21.592.083	17.069.556
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		55.701.052	19.810.737
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	(39.509.865)	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		685.092	239.309
		<b>15.568.251</b>	<b>8.287.465</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.396.750)	(1.174.696)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		46.063	33.195
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(187.002)	(802.467)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(190.503)	(462.464)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		3.035.839	2.209.365
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>12.875.898</b>	<b>8.090.398</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(79.354)	-
<b>Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları</b>		<b>12.796.544</b>	<b>8.090.398</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		10.912.710	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(27.499)	(23.198)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından elde edilen nakit girişleri	10	-	1.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(3.895.744)	(13.416.523)
<b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>6.989.467</b>	<b>(13.437.840)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Kredilerden nakit girişleri		42.674.125	21.545.500
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(37.762.291)	(5.000.000)
Ödenen faiz	24	(22.958.805)	(16.745.747)
Alınan faiz	23	1.366.723	100.318
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(2.266.571)	(935.264)
Diğer nakit çıkışları		-	(424.127)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(18.946.819)</b>	<b>(1.459.320)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>839.192</b>	<b>(6.806.762)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	851.716	10.149.201
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>1.690.908</b>	<b>3.342.439</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GT’nin portföyünde KKTC’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Russian Hotel Investment BV (“RHI”)’nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin sırasıyla %97,72 ve %95 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,28 ve %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO’nun 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla %100 bağlı ortaklığı olan HDI’nin portföyünde Moskova Rusya’da yatırımı biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır. Şirket’in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket’in % 100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT’ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır.

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO’nun çalışan sayısı 10 (31 Aralık 2016: 10)’dir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### *a Finansal tabloların hazırlanış şekli*

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

##### *b TMS’ye uygunluk beyanı*

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 27 Ekim 2017 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### *c Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Şirket’in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

##### *d Bağlı ortaklıklar*

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir.

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### e *Yabancı para*

##### **Yabancı para işlemler**

Yabancı para işlemler ilgili Şirket’in fonksiyonel para birimine 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 kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

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

#### f *Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi*

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönem olan 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

##### *Önceki dönem bireysel finansal tablolarında yapılan düzenlemeler*

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

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

### 2.2 Muhasebe tahminleri

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

#### *Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

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

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini içerir.

##### Kira gelirleri

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.4.2 Netleştirme

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralamaya ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Şirket'in sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirilme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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.

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

##### b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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

#### Sonraki maliyetler

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

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

#### 2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### 2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.4.7. Finansal araçlar

##### *Sınıflandırma*

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

##### **i) Krediler ve alacaklar**

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

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

##### **Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

#### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

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

#### ii) Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

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

#### 2.4.8. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 26).

#### 2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.4.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in 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, Şirket 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 durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

#### 2.4.11. Kiralama işlemleri

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

#### Kiralayan olarak Şirket

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

#### Kiracı olarak Şirket

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

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

#### 2.4.12. İlişkili taraflar

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda bağlı ortaklıklar, ortaklar, Şirket’in üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile iş ortaklıkları “ilişkili taraflar” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

#### 2.4.13. 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.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.4.13. Vergilendirme(Devam)

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 sifıra 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 alınmaya 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.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

#### 2.4.14. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

##### *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 bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır.

##### *Tanımlanan katkı planları:*

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

##### *Kullanılmamış izin hakları*

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

#### 2.4.15. Nakit akış tablosu

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 2.4.16. Menkul kıymet satış karı

Şirket'in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır. Söz konusu satış bedeli HDI'nın değerlendirme raporuna göre belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. Şirket, satış tarihi itibarıyla mali tablosunda taşıdığı HDI'nın defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki olumlu farkı menkul kıymet satış karı olarak bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırımlar faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleştirmiştir (Dipnot 22). Söz konusu satış bedelinin bir kısmı nakit olarak tahsil edilmiş olup kalan alacak tutarı için adat faizi uygulanacaktır.

Satış tarihi itibarıyla HDI'nın defter değeri	23.114.779
Satış tarihi itibarıyla HDI'nın gerçeğe uygun değeri (Satış bedeli)	62.624.644
<b>Menkul Kıymet Satış Karı (*)</b>	<b>39.509.865</b>

\* Bireysel finansal tablolarda gelir olarak kaydedilen bu tutar, Şirket'e ait konsolide finansal tablosunda satışın gerçekleştiği Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'nin tam konsolide edilmesinden dolayı elimine edilmekte olup konsolide finansal tablolara yansımamaktadır.

### 2.5 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

### 2.6. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 3.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

*İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:*

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Akfen GT	52.186.330	-
	<b>52.186.330</b>	<b>-</b>

27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI'nın hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır (Dipnot 2.4.16)

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 5'te verilmiştir.

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	9.998.601	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.998.601</b>	<b>-</b>

##### b) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hamdi Akın	236.474	70.424	317.950	105.926
	<b>236.474</b>	<b>70.424</b>	<b>317.950</b>	<b>105.926</b>

##### c) Faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	1.340.616	683.235	-	-
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	20.597	1.016	32.173	16.774
Akfen Holding	1.788	1.788	2.174	541
	<b>1.363.001</b>	<b>686.039</b>	<b>34.347</b>	<b>17.315</b>

##### d) Faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	-	-	97.179	47.252
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	75.645	37	25.735	25.735
	<b>75.645</b>	<b>37</b>	<b>122.914</b>	<b>72.987</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

##### e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	879.534	292.385	1.209.567	359.102
	<b>879.534</b>	<b>292.385</b>	<b>1.209.567</b>	<b>359.102</b>

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	12.477	13.747
Bankalar	1.678.431	723.897
- Vadesiz mevduat	1.678.431	123.897
- Vadeli mevduat	-	600.000
Yatırım Fonları	-	114.072
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.690.908</b>	<b>851.716</b>

##### Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro	1.569.714	2.652
TL	108.683	120.410
ABD Doları	34	835
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>1.678.431</b>	<b>123.897</b>

##### Vadeli mevduat

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

##### 31 Aralık 2016

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2016
TL	Ocak 2017	%7,50	600.000
<b>Toplam</b>			<b>600.000</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Kısa vadeli banka kredileri	43.449.754	5.174.329
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	54.413.650	62.239.489
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	415.725.963	385.562.664
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>513.589.367</b>	<b>452.976.482</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	97.863.404	67.413.818
1 - 2 yıl	54.023.312	46.695.508
2 - 3 yıl	47.764.528	44.702.137
3 - 4 yıl	43.108.494	39.336.881
4 - 5 yıl	48.090.250	35.476.055
5 yıl ve üzeri	222.739.379	219.352.083
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>513.589.367</b>	<b>452.976.482</b>

Finansal borçların para birimi ve faiz oranı detay aşağıdaki gibidir:

#### **30 Eylül 2017:**

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	112.140.925	54.413.650	415.725.963	470.139.613
TL (2)	% 18,65	20.617.934	20.617.934	-	20.617.934
TL (3)	% 14,35	5.565.031	5.565.031	-	5.565.031
TL (4)	% 16,70	15.000.000	15.000.000	-	15.000.000
TL (5)	% 11,00 - % 16,00	2.266.789	2.266.789	-	2.266.789
			<b>97.863.404</b>	<b>415.725.963</b>	<b>513.589.367</b>

#### **31 Aralık 2016:**

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 7,20	115.686.295	43.621.923	385.562.664	429.184.587
Avro (6)	% 6,125	5.018.347	18.617.566	-	18.617.566
TL (3)	% 13,90	5.174.329	5.174.329	-	5.174.329
			<b>67.413.818</b>	<b>385.562.664</b>	<b>452.976.482</b>

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

(1) Şirket'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket'in portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiş olup Şirket'e ait mevcut tüm krediler refinanse edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakları, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana’da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı ve Tuzla’da üzerine inşa edilecek arsa kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”) inşaat halinde bulunan Ibis Otel Tuzla projesi için inşaat tamamlama garantisi vermiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Mühendislik’in Şirket’teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

- (2) 2017 yılının Eylül ayında 29 Kasım 2017 vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir.
- (3) 2016 yılının Ekim ayında toplam 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Holding’in kefaleti bulunmaktadır.
- (4) 2017 yılının Temmuz ayında toplam 15.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir.
- (5) 2017 yılında Şirket’in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehn edilmiştir.
- (6) 20 Eylül 2016 tarihinde 5.000.000 EUR tutarında 1 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir. Söz konusu kredi 2017 yılında kapatılmıştır.

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.666.570	4.744.216
	<b>9.666.570</b>	<b>4.744.216</b>

30 Eylül 2017 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 9.601.354 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2016: 4.744.216 TL) Şirket’in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3.1)	52.186.330	-
	<b>52.186.330</b>	<b>-</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	358.795	545.797
- Diğer gider tahakkukları	311.594	116.251
- Diğer ticari borçlar	47.201	429.546
	<b>358.795</b>	<b>545.797</b>

### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	116.560	162.623
	<b>116.560</b>	<b>162.623</b>

#### b) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsa kiralama borçları (Not 9)	2.588.796	1.962.587
Ödenecek vergi ve fonlar	44.494	78.130
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	32.526	54.782
Diğer	6.002	140.610
	<b>2.671.818</b>	<b>2.236.109</b>

#### c) Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsa kiralama borçları (Not 9)	18.309.840	17.405.050
	<b>18.309.840</b>	<b>17.405.050</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 8. FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Bağlı Ortaklıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	30 Eylül 2017	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2016
Akfen GT	100	121.000.000	100	121.000.000
HDI (*)		-	100	23.114.779
Akfen Karaköy	70	24.079.312	70	24.079.312
<b>Toplam</b>		<b>145.079.312</b>		<b>168.194.091</b>

(\*) Dipnot 2.4.16

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	HDI	Akfen Karaköy	Toplam
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	121.000.000	23.114.779	24.079.312	168.194.091
Sermaye ödemeleri	-	-	-	-
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016</b>	<b>121.000.000</b>	<b>23.114.779</b>	<b>24.079.312</b>	<b>168.194.091</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	121.000.000	23.114.779	24.079.312	168.194.091
Sermaye ödemeleri	-	-	-	-
Çıkış (*)	-	(23.114.779)	-	(23.114.779)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>121.000.000</b>	<b>-</b>	<b>24.079.312</b>	<b>145.079.312</b>

(\*) Dipnot 2.4.16

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	628.059.744	574.394.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	49.770.000
Arsa kiralari	20.898.636	19.367.637
<b>Toplam</b>	<b>648.958.380</b>	<b>643.531.637</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

	2017	2016
1 Ocak	574.394.000	709.057.000
Girişler	1.570.572	295.172
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	52.095.172	-
<b>30 Eylül</b>	<b>628.059.744</b>	<b>709.352.172</b>

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

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

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2016	170.135.647	31 Aralık 2016	170.118.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2016	109.472.087	31 Aralık 2016	109.210.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2016	52.962.337	-	-
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2016	45.048.000	31 Aralık 2016	45.048.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2016	43.574.204	31 Aralık 2016	43.520.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2016	42.120.127	31 Aralık 2016	42.096.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2016	40.990.821	31 Aralık 2016	40.952.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2016	40.416.722	31 Aralık 2016	40.178.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2016	37.340.642	31 Aralık 2016	37.320.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2016	34.525.157	31 Aralık 2016	34.478.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2016	11.474.000	31 Aralık 2016	11.474.000
<b>Toplam</b>		<b>628.059.744</b>		<b>574.394.000</b>

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 849.983.589 TL'dir (31 Aralık 2016: 669.176.885 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 746.465.980 TL'dir (31 Aralık 2016: 541.741.901 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMakta OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

#### Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	49.770.000	42.794.000
Girişler	2.325.172	13.121.351
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(52.095.172)	-
<b>30 Eylül</b>	<b>-</b>	<b>55.915.351</b>

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 45.075.285 TL'dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulu bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

#### *Arsa kiralari*

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	4.688	252.349	257.037
Alımlar	-	19.798	19.798
Çıkışlar	-	(3.013)	(3.013)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016</b>	<b>4.688</b>	<b>269.134</b>	<b>273.822</b>
<b>Maliyet değeri</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	4.688	273.595	278.283
Alımlar	-	27.499	27.499
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>4.688</b>	<b>301.094</b>	<b>305.782</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(2.915)	(221.140)	(224.055)
Dönem gideri	(289)	(11.044)	(11.333)
Çıkışlar amortismanı	-	1.132	1.132
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016</b>	<b>(3.204)</b>	<b>(231.052)</b>	<b>(234.256)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(3.300)	(234.791)	(238.091)
Dönem gideri	(287)	(13.154)	(13.441)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>(3.587)</b>	<b>(247.945)</b>	<b>(251.532)</b>
<b>Net defter değeri</b>			
1 Ocak 2016	1.773	31.209	32.982
30 Eylül 2016	1.484	38.082	39.566
1 Ocak 2017	1.388	38.804	40.192
30 Eylül 2017	1.101	53.149	54.250

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 13.441 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2016: 11.333 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	65.192
Alımlar	3.400
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016</b>	<b>68.592</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	68.592
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>68.592</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(48.376)
Dönem gideri	(4.018)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016</b>	<b>(52.394)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.747)
Dönem gideri	(4.013)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>(57.760)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2016	16.816
30 Eylül 2016	16.198
1 Ocak 2017	14.845
30 Eylül 2017	10.832

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

### 12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 14. TAAHHÜTLER

#### 14.1. Şirket tarafından verilen TRİ’ler

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

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	752.301.710	664.596.211
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	345.473.280	322.409.780
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>1.097.774.990</b>	<b>987.005.991</b>

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 800.000 ABD Doları’dır (31 Aralık 2016: 178.052.185 Avro ve 800.000 ABD Doları). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 47.800.000 Avro’dur (31 Aralık 2016: 47.800.000 Avro).

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı sırasıyla Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve Akfen GT’nin %100 bağlı ortaklığı HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 145.076.560 TL’si Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket’in vermiş olduğu TRİ’ler, Şirket’in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 14. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 14.2. Kiracı olarak Şirket

##### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in, kiracı olarak 7 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

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

Sözleşmelerin çoğu, Şirket’in sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

*Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Kira giderleri	2.447.721	2.191.156
	<b>2.447.721</b>	<b>2.191.156</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 14. TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralama için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	2.463.062	2.143.509
1 - 5 yıl	10.394.712	8.561.784
5 yıl ve üzeri	86.350.286	79.316.660
	<b>99.208.060</b>	<b>90.021.953</b>

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kira gider tahakkukları (*)</b>		
Kısa vadeli (Not 17)	1.821.868	1.557.016
Uzun vadeli (Not 17)	3.923.803	3.503.563
	<b>5.745.671</b>	<b>5.060.579</b>

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

### 14.3. Kiraya veren olarak Şirket

#### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket’in 11 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

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

Yukarıdaki onbir 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.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 14. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### *Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)*

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 Şirket ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

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

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

- Şirket, 29 Nisan 2016 tarihinde Algök Gıda Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Mayıs 2016 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır. 2017 Ocak ayından başlamak üzere aylık kira bedeli KDV dahil 19.352 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında artırılabacaktır.
- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafè için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. 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. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli KDV dahil 7.160 TL'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	113.526	137.119
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	155.508	109.136
	<b>269.034</b>	<b>246.255</b>

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

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Net iskonto oranı	%4,50	%3,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99,99	%90,00

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:

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

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	137.119	328.404
Dönem içinde ödenen	(27.347)	-
Cari dönemdeki artış	3.754	41.429
<b>30 Eylül</b>	<b>113.526</b>	<b>369.833</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler	482.364	204.007
Sipariş avansları	60.808	48.189
İş avansları	24.294	37.658
	<b>567.466</b>	<b>289.854</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek yıllara ait giderler	621.287	910.948
	<b>621.287</b>	<b>910.948</b>

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

#### a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	3.792.452	4.755.829
Peşin ödenen vergi ve fonlar	83.704	83.169
Diğer	-	369
	<b>3.876.156</b>	<b>4.839.367</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	12.768.861	14.829.439
	<b>12.768.861</b>	<b>14.829.439</b>

#### c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.821.868	1.557.016
	<b>1.821.868</b>	<b>1.557.016</b>

#### d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.923.803	3.503.563
	<b>3.923.803</b>	<b>3.503.563</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 18. ÖZKAYNAKLAR

#### 18.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2017	(%)	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik(1)	51,72	95.156.384	-	-
Akfen Holding(1)	5,16	9.500.447	56,88	104.656.831
Halka açık(2)	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
<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>

- (1) Şirket'in ana ortağı Akfen Holding nin aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş. (Akfen Mühendislik) 'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- (2) Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2016: %1,31) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

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

#### 18.2. Paylara ilişkin primler

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

#### 18.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 18.4 Geri alınmış paylar

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

Şirket’in 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu’nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 5.605.354 TL (31 Aralık 2016: 3.338.783 TL) tutarında, 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %2,29’dur (31 Aralık 2016: %1,31).

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

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

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

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

### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri	17.491.047	8.206.420	15.638.257	5.812.216
<b>Toplam hasılat</b>	<b>17.491.047</b>	<b>8.206.420</b>	<b>15.638.257</b>	<b>5.812.216</b>
Operasyonel kiralama giderleri <sup>(1)</sup>	(2.139.157)	(739.322)	(1.776.608)	(595.318)
Sigorta giderleri	(622.192)	(213.872)	(482.496)	(162.074)
Vergi, resim ve harç giderleri	(326.534)	(103.319)	(207.789)	(69.263)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(17.500)	-	(231)	-
Diğer	(2.819)	(499)	(3.336)	(1.988)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(3.108.202)</b>	<b>(1.057.012)</b>	<b>(2.470.460)</b>	<b>(828.643)</b>

<sup>(1)</sup> Operasyonel kiralama giderleri, Şirket portföyündeki otel ve projelere ait kiralanan arsalarla ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Personel giderleri	980.740	269.794	1.554.591	473.375
Operasyonel kiralama giderleri	308.564	94.044	414.548	137.183
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	235.356	80.622	260.549	81.875
Danışmanlık giderleri	97.285	16.550	165.566	50.639
Seyahat ve temsil giderleri	61.935	19.621	94.903	27.125
Vergi, resim ve harç giderleri	15.911	3.896	18.328	6.888
Amortisman giderleri	13.441	5.040	11.333	3.778
İtfa payı giderleri	4.013	1.352	4.018	1.352
Bağış ve yardımlar (*)	-	-	500.000	500.000
Diğer	132.093	53.352	70.409	21.979
<b>Toplam</b>	<b>1.849.338</b>	<b>544.271</b>	<b>3.094.245</b>	<b>1.304.194</b>

(\*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bağış ve yardımlar, Şirket'in GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği TBMM Yapı Konsorsiyumu'na yapmış olduğu bağış tutarından oluşmaktadır.

### Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Maaşlar ve ücretler	785.449	213.272	1.320.145	387.274
SSK işveren payı	61.537	10.616	120.582	38.676
Kıdem tazminatı gideri	98.379	13.831	27.888	7.957
Diğer	35.375	32.075	85.976	39.468
<b>Toplam</b>	<b>980.740</b>	<b>269.794</b>	<b>1.554.591</b>	<b>473.375</b>

### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı geliri	24.982	-	16.109	2.311
Diğer gelirler	51.361	1.004	28.235	11.064
<b>Toplam</b>	<b>76.343</b>	<b>1.004</b>	<b>44.344</b>	<b>13.375</b>

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı giderleri	33.180	-	33.487	5.689
Diğer giderler	273	2	15.200	-
<b>Toplam</b>	<b>33.453</b>	<b>2</b>	<b>48.687</b>	<b>5.689</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Menkul kıymet satış karı <sup>(1)</sup>	39.509.865	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>39.509.865</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> 27 Mart 2017 tarihinde Şirket’in %100 bağlı ortaklığı olan HDI’ya ait sahip olduğu hisselerin tamamının Akfen GT’ye satılmasından dolayı ortaya çıkan kar rakamıdır (Dipnot 2.4.16).

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Faiz gelirleri	1.366.723	686.565	100.318	57.988
Kur farkı geliri	-	-	417.372	-
<b>Toplam</b>	<b>1.366.723</b>	<b>686.565</b>	<b>517.690</b>	<b>57.988</b>

#### 24. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı gideri	52.976.043	19.484.026	22.333.830	18.677.110
Faiz giderleri	22.958.806	8.030.286	16.745.747	5.844.973
Komisyon giderleri	-	-	276.056	147.640
Teminat mektubu giderleri	127.365	84.866	22.059	7.785
Diğer	410.469	150.366	126.012	32.471
<b>Toplam</b>	<b>76.472.683</b>	<b>27.749.544</b>	<b>39.503.704</b>	<b>24.709.979</b>

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dönemde 2.558.396 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (30 Eylül 2016: 2.145.624 TL).

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 26. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>				
1 Ocak	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem zararı	<b>(23.019.698)</b>	<b>(20.456.840)</b>	<b>(28.916.805)</b>	<b>(20.964.926)</b>
Hisse başına kayıp ve seyreltilmiş hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,13)	(0,11)	(0,16)	(0,11)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

#### Finansal araçlar

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	1.690.908	-	1.690.908	1.690.908	4
Ticari alacaklar	9.666.570	-	9.666.570	9.666.570	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	513.589.367	-	513.589.367	513.589.367	5
Ticari borçlar	358.795	-	358.795	358.795	6
<b>31 Aralık 2016</b>					
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	851.716	-	851.716	851.716	4
Ticari alacaklar	4.744.216	-	4.744.216	4.744.216	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	452.976.482	-	452.976.482	452.976.482	5
Ticari borçlar	545.797	-	545.797	545.797	6

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar

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

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

30 Eylül 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	628.059.744
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-

  

31 Aralık 2016	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	574.394.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	49.770.000

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
					Veri aralığı (Ağırlıklı Ortalama)	Veri aralığı (Ağırlıklı ortalama)
Otel			İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	81	81
Seviye 3	628.059.744	624.164.000	nakit akış	* Doluluk oranı	%78	%78

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### **İndirgenmiş nakit akışları (İNA)**

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

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

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

*İskonto oranı:*

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (40 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

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

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanabilir alan(m2)(Ofis)
- İskonto oranı
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

---

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### (i) Genel

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

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

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

Şirket’in risk yönetimi vizyonu, Şirket’in 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,

Şirket’in risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu’nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### (ii) *Kredi riski*

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

Şirket’in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket’in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

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

#### (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*

Şirket, 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 Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in, bu finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Şirket kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### (iii) Likidite riski

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

Genellikle Şirket’in 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.

#### (iv) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket’in 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 Şirket’in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

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

#### (iv) Operasyonel risk (Devamı)

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 şirket 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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

##### Sermaye yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam yükümlülükler	540.944.525	478.470.272
Hazır değerler	(1.690.908)	(851.716)
Net yükümlülük	539.253.617	477.618.556
Özkaynaklar	334.652.387	359.938.656
<b>Toplam kaynak</b>	<b>873.906.004</b>	<b>837.557.212</b>
<b>Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı</b>	<b>%62</b>	<b>%57</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

##### 28.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>52.186.330</b>	<b>9.666.570</b>	<b>-</b>	<b>116.560</b>	<b>1.678.431</b>	<b>-</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	52.186.330	9.666.570	-	116.560	1.678.431	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

##### 28.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2016</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>4.744.216</b>	-	<b>162.623</b>	<b>837.969</b>	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	4.744.216	-	162.623	837.969	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

##### 28.2. Likidite riski

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

##### 30 Eylül 2017:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	513.589.367	684.214.035	57.415.986	43.957.833	235.794.613	347.045.603
Ticari borçlar	358.795	358.795	358.795	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	26.727.329	111.527.079	12.432.038	1.723.009	14.146.778	83.225.254

##### 31 Aralık 2016:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	452.976.482	624.521.474	17.161.528	52.699.589	201.856.719	352.803.638
Ticari borçlar	545.797	545.797	545.797	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	24.701.738	107.944.843	10.341.917	1.604.627	13.145.232	82.853.067

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

#### 28.3. Piyasa riski açıklamaları

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

30 Eylül 2017		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	RUB
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	37.980	10.692	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.576.441	659	375.414	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	41.712	10.033	1.448	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.656.133</b>	<b>21.384</b>	<b>376.862</b>	<b>45</b>	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>1.656.133</b>	<b>21.384</b>	<b>376.862</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
10	Ticari borçlar	(536.362)	(154.779)	3.203	-	-
11	Finansal yükümlülükler	54.413.650	-	12.979.117	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	59.166	-	14.113	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>53.936.454</b>	<b>(154.779)</b>	<b>12.996.433</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	415.725.963	-	99.161.808	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.353.167	1.225.519	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>420.079.130</b>	<b>1.225.519</b>	<b>99.161.808</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>474.015.584</b>	<b>1.070.740</b>	<b>112.158.241</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>(472.359.451)</b>	<b>(1.049.356)</b>	<b>(111.781.379)</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(467.988.829)	166.130	(111.768.714)	45	-
21	Döviz hedge' i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
22	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
23	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

31 Aralık 2016		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	RUB
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	9.659	887	1.710	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	3.929	-	1.059	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>13.588</b>	<b>887</b>	<b>2.769</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>13.588</b>	<b>887</b>	<b>2.769</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
10	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
11	Finansal yükümlülükler	62.239.488	-	16.776.595	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	225.710	-	60.840	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>62.465.198</b>	<b>-</b>	<b>16.837.435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	385.562.664	-	103.928.048	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	3.939.696	1.119.486	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>389.502.360</b>	<b>1.119.486</b>	<b>103.928.048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>451.967.558</b>	<b>1.119.486</b>	<b>120.765.483</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>(451.953.970)</b>	<b>(1.118.599)</b>	<b>(120.762.714)</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(451.732.189)	(1.118.599)	(120.702.933)	45	-
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2017:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(372.741)	372.741
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(372.741)</b>	<b>372.741</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(46.863.225)	46.863.225
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(46.863.225)</b>	<b>46.863.225</b>
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	21	(21)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>21</b>	<b>(21)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(47.235.945)</b>	<b>47.235.945</b>

31 Aralık 2016:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(393.657)	393.657
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(393.657)</b>	<b>393.657</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(44.779.581)	44.779.581
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(44.779.581)</b>	<b>44.779.581</b>
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	19	(19)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>19</b>	<b>(19)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(45.173.219)</b>	<b>45.173.219</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	600.000
Finansal yükümlülükler	513.589.367	452.976.482

#### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLAR

#### 29.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

#### Finansal varlıklar

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

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

### 30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.690.908	851.716
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	648.958.381	643.531.638
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	378.723.361	427.864.488
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>79.868.312</b>	<b>25.831.483</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.109.240.962</b>	<b>1.098.079.325</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	513.589.367	452.976.482
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	27.355.159	25.493.790
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	568.296.436	619.609.053
	<b>Diğer kaynaklar</b>		-	-
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.109.240.962</b>	<b>1.098.079.325</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.678.431	837.969
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	59.579.441
		III-48.1. Md. 28/1		
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.097.774.990	987.005.991
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....