

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Mart 2014 Tarihinde
Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Bağımsız İncelemeden Geçmemiş
Bireysel Finansal Tablolar

*Bu rapor, 54 sayfa bireysel finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bireysel Bilanço

Bireysel Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Bireysel Özkaynaklar değişim tablosu

Bireysel Nakit akış tablosu

Bireysel Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

BİREYSEL BİLANÇO	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	

Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-17
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları	17-18
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri	19
Not 5	Finansal borçlanmalar	20-22
Not 6	Ticari alacaklar ve borçlar	22-23
Not 7	Diğer alacaklar ve borçlar	23-24
Not 8	Finansal yatırımlar	24
Not 9	Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	24-27
Not 10	Maddi duran varlıklar	27-28
Not 11	Maddi olmayan duran varlıklar	28
Not 12	Devlet teşvik ve yardımları	28
Not 13	Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	28
Not 14	Taahhütler	29-33
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	34-35
Not 16	Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	35
Not 17	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler	35-36
Not 18	Özkaynaklar	36-37
Not 19	Hasılat ve satışların maliyeti	37
Not 20	Genel yönetim giderleri	38
Not 21	Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	38
Not 22	Finansman gelirleri	39
Not 23	Finansman giderleri	39
Not 24	Vergi varlık ve yükümlülükleri	39
Not 25	Pay başına kazanç /(zarar)	40
Not 26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40-51
Not 27	Finansal araçlar	52
Not 28	Raporlama döneminden sonraki olaylar	52
Not 29	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	52
Not 30	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar	52
Not 31	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklamalar	52
Ek Dipnot	Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	53-54

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden geçmemiş	denetimden geçmemiş
		31 Mart 2014	31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		7.672.047	4.134.283
Nakit ve nakit benzerleri	4	917.042	409.421
Ticari alacaklar	6	6.239.276	3.605.450
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.239.276	3.605.450
Diğer alacaklar	7	1.805	1.805
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.805	1.805
Peşin ödenmiş giderler	16	426.984	32.236
Diğer dönen varlıklar	17	86.940	85.371
DURAN VARLIKLAR		916.516.138	910.590.191
Finansal yatırımlar	8	150.591.152	147.945.964
- <i>Bağlı ortaklıklar</i>	8	150.591.152	147.945.964
Diğer alacaklar	7	137.112	73.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	137.112	73.593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	741.269.067	737.445.000
Maddi duran varlıklar	10	53.511	36.540
Maddi olmayan duran varlıklar	11	5.635	6.541
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	11	5.635	6.541
Peşin ödenmiş giderler	16	161.810	853.663
Diğer duran varlıklar	17	24.297.851	24.228.890
TOPLAM VARLIKLAR		924.188.185	914.724.474

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden geçmemiş	denetimden geçmemiş
		31 Mart 2014	31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		85.223.417	78.695.344
Kısa vadeli borçlanmalar	5	22.256.417	8.504.390
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	59.294.807	65.442.657
Ticari borçlar	6	3.005.686	3.962.599
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6	769.091	751.010
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar</i>	6	2.236.595	3.211.589
Diğer borçlar	7	6.109	16.161
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	6.109	16.161
Kısa vadeli karşılıklar	15	214.983	234.954
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	214.983	234.954
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	445.415	534.583
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		220.993.972	211.248.766
Uzun vadeli borçlanmalar	5	217.308.961	207.700.694
Uzun vadeli karşılıklar	15	60.499	48.512
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	60.499	48.512
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	17	3.624.512	3.499.560
ÖZKAYNAKLAR	18	617.970.796	624.780.364
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Pay ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		381.578.873	338.686.361
Net dönem (zararı)/karı		(6.809.568)	42.892.512
TOPLAM KAYNAKLAR		924.188.185	914.724.474

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	5.299.763	4.552.614
Satışların maliyeti	19	(674.533)	(701.151)
BRÜT KAR		4.625.230	3.851.463
Genel yönetim giderleri	20	(748.117)	(1.002.878)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	17.280	26.159
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(83.773)	(18.573)
ESAS FAALİYET KARI		3.810.620	2.856.171
Finansman gelirleri	22	--	2.584.854
Finansman giderleri	23	(10.620.188)	(2.437.388)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(6.809.568)	3.003.637
Dönem vergi gideri		--	--
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(6.809.568)	3.003.637
Pay başına kazanç (Tam TL)	25	(0,04)	0,02
DÖNEM KARI		(6.809.568)	3.003.637
DİĞER KAPSAMLI GELİR		--	--
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		--	--
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GİDER/(GELİR)		(6.809.568)	3.003.637
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana ortaklık payları		(6.809.568)	3.003.637

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
				Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	4.147	305.681.655	33.004.706	581.887.852
Transferler	--	--	--	--	33.004.706	(33.004.706)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	3.003.637	3.003.637
31 Mart 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	4.147	338.686.361	3.003.637	584.891.489
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	4.147	338.686.361	42.892.512	624.780.364
Transferler	--	--	--	--	42.892.512	(42.892.512)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	--	--	(6.809.568)	(6.809.568)
31 Mart 2014 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	4.147	381.578.873	(6.809.568)	617.970.796

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<i>Dipnot referansları</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>
		31 Mart 2014	31 Mart 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(6.809.568)	3.003.637
<i>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11	4.806	15.609
Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	15	(7.984)	12.205
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.449.063)	(579.673)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23	4.025.191	2.437.388
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		5.976.961	(3.808.570)
Kira gider tahakkukları	17	35.784	(16.016)
		1.776.127	1.064.580
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış)/ azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.633.826)	76.376
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(63.519)	(32.313)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		226.575	(1.880.917)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		482.098	277.873
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		--	22.923
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		(212.545)	(471.478)
Kıdem ve izin karşılığı ödemesi		--	(11.086)
Faaliyetlerde kullanılan net nakit akışları		(212.545)	(482.564)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık sermaye arttırımı	8	(2.645.188)	(891.936)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(20.870)	(6.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(3.824.067)	(3.683.094)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(6.490.125)	(4.581.597)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		47.059.400	15.334.024
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(35.823.918)	(8.346.999)
Ödenen faiz		(4.025.191)	(2.437.388)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		7.210.291	4.549.637
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		507.621	(514.524)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		409.421	768.460
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	917.042	253.936

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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. 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) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Şirket'in ana ortağı Akfen Holding A.Ş. dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'nin Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamaktadır.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya 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, Eastern European Property Investment Ltd. ("EEPI Ltd.") firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda'da Russian Hotel Investment BV ("Russian Hotel" veya "RHI") ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda'da Russian Property Investment BV ("Russian Property" veya "RPI") şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010'da RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments ("Kasa BV") BV'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Kasa Investments BV'ye devredilen RHI ve RPI'ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır. Russian Hotel'in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property'nin %95 hissesi Akfen GT'ye, %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. HDI'nın %100 hissesi Şirket'e aittir.

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

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 13 (31 Aralık 2013: 13)'tür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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 yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. 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 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 9 Mayıs 2014 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 muhasebeleşirmektedir.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel 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.

TMS 21 (*Kur değişiminin etkileri*)' in ilgili hükümlerine göre fonksiyonel para birimleriyle hesaplanmamış işlemler ve bakiyeler ilgili para birimleriyle tekrar hesaplanır. Şirket, raporlama para birimi olarak TL kullanmaktadır.

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Avro / TL	3,0072	2,9365
ABD Doları / TL	2,1898	2,1343

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Mart 2013</u>
Avro / TL	3,0342	2,3508
ABD Doları / TL	2,2146	1,7803

f Muhasebe politikalarındaki değişiklikler, karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2013 tarihli bireysel finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.2. Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

- Not 2.4.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 2.4.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 15 – Taahhütler
- Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Not 25 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayımlanan geçerli ve uygulaması zorunlu tüm TMS/TFRS’leri ve bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.3.2. Uygulamada olmayan yeni standartlar ve yorumlar

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. 31 Mart 2014 itibarıyla yürürlükte olmayan standartlar TFRS 9 ve TMS 32’dir.

Şirket, bu standartların erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bunlarla ilgili olarak oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

2.3.3. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

KGK, finansal tablolarını TMS’ye uygun olarak düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla TMS’de bir düzenleme yapılıncaya kadar aşağıdaki konulara ilişkin Kurul İlke Kararlarını yayımlamıştır.

Bu ilke kararlarının detayı ve Şirket’e etkisi aşağıda belirtilmiştir:

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi (2013-1) Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi, “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” uyarınca finansal tablolarını TMS’ye göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmıştır. Bu ilke kararı, yayım tarihi olan 20 Mayıs 2013 tarihinden sonraki ilk raporlama döneminden itibaren yürürlüğe girmiştir. Aşağıdaki diğer ilke kararları, 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere yayım tarihi olan 21 Temmuz 2013 tarihinden sonraki raporlama döneminde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kararların Şirket’in finansal tablolarına etkisi olması beklenmemektedir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-2) Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır. Dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemelidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi etkisi özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabında kaydedilmez. Ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerekmektedir.

İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-3) İlke kararı intifa senetlerinin sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin yapılacak değerlendirmelerde dikkat edilecek konular ve muhasebeleştirmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi (2013-4) İştirak edilen bir işletmede karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına, iştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına ve işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumlarına göre değerlendirilmiştir. Söz konusu durumlarda yatırımcının finansal tablolarında uygulanması gereken muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve Akfen GYO'nun vadeli mevduat faiz gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

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

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

2.4.2. Stoklar

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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 kiralayana 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 ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 3 kapsamındadır (Not 2.6). Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Yazılım programları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (Not 2.4.3) varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.4.7. Finansal araçlar

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

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Şirket'in 31 Mart 2014, 31 Aralık 2013 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

Şirket'in vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Alacaklar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Bu tür finansal varlıklar, başlangıçta gerçeğe uygun değerlerinden ölçülmektedir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal varlıklar itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

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

Diğer

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri şu şekildedir: kredi ve borçlar, borçlu cari hesaplar ve ticari ve diğer yükümlülükler.

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri şu şekildedir: kredi ve borçlar, borçlu cari hesaplar ve ticari ve diğer yükümlülükler. Bu tür finansal yükümlülükler, ilk kayda alınmaları esnasında, gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle ölçülmektedir. İlk kayda alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

iii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. Borçlanma maliyetleri

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

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

2.4.9. Pay başına kazanç

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

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

2.4.13. İlişkili taraflar

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

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Şirket Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren sadece Türkiye'deki faaliyet bölümü bulunmaktadır.

2.4.15. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

2.4.17'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.4.17. Vergilendirme

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.17. Vergilendirme (devamı)

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.

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamaların dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.438 TL ve 3.254 TL tutarındadır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar etkisi, vergi öncesi karda önemli olması durumunda kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.4.19. Emeklilik planları

Yoktur.

2.4.20. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.4.21. Nakit akış tablosu

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

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. 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).

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	769.091	751.010
	769.091	751.010

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyeleri yoktur.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**3.2. İlişkili taraflarla işlemler****a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	2.909.555	3.231.733
	2.909.555	3.231.733

b) Kira giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Hamdi Akın	69.425	66.843
	69.425	66.843

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	--	195
Akfen Holding	648	--
	648	195

d) Faiz giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Akfen Holding	--	77.355
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	117.182	128
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	33.618	83
	150.800	77.566

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	368.208	406.494
	368.208	406.494

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	7.961	10.856
Bankalar	909.081	398.565
- Vadesiz mevduat	259.081	48.565
- Vadeli mevduat	650.000	350.000
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	917.042	409.421

Vadesiz mevduat

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
TL	170.718	21.124
Avro	86.456	27.441
USD	1.907	--
Toplam vadesiz mevduat	259.081	48.565

Vadeli mevduat

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Mart 2014
Odeabank A.Ş.	TL	Nisan 2014	%7,00	650.000
Toplam				650.000

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	350.000
Toplam				350.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	22.256.417	8.504.390
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	59.294.807	65.442.657
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	217.308.961	207.700.694
Toplam finansal borçlar	298.860.185	281.647.741

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	81.551.224	73.947.047
1 – 2 yıl arası	53.054.583	43.309.577
2 – 3 yıl arası	50.625.956	48.253.786
3 – 4 yıl arası	52.044.039	50.453.408
4 – 5 yıl arası	31.377.057	33.396.014
5 yıl ve 5 yıldan uzun	30.207.326	32.287.909
Toplam finansal borçlar	298.860.185	281.647.741

31 Mart 2014:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	Euribor + % 3,75	54.728.867	27.806.700	136.773.950	164.580.650
Avro (1)	Euribor + % 5,00	7.294.132	541.504	21.393.411	21.934.915
Avro (2)	Euribor + % 5,25	15.391.300	1.176.717	45.108.000	46.284.717
Avro (3)	% 6,95	3.476.804	10.455.446	--	10.455.446
Avro (4)	% 7,50	4.082.849	12.277.944	--	12.277.944
Avro (5)	Euribor + % 6,00	7.006.550	7.036.496	14.033.600	21.070.096
TL (6)	% 15,80	21.000.000	21.000.000	--	21.000.000
TL (7)	% 16,00	1.256.417	1.256.417	--	1.256.417
			81.551.224	217.308.961	298.860.185

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup Euribor+3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Ankara Esenboğa arsası ile Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sadece Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi için bu garanti bulunmaktadır.

⁽²⁾ 22 Ekim 2013 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- Akfen GT'nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
- Akfen GT'nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.

⁽³⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Mart 2014 itibarıyla kredi bakiyesi 3.476.804 Avro olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁴⁾ 20 Eylül 2013 tarihinde 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Mart 2014 itibarıyla kredi bakiyesi 4.082.849 Avro olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 27 Mart 2014 tarihinde 7.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 27 Mart 2014 tarihinde 21.000.000 TL rotatif kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁷⁾ 20 Mart 2014 tarihinde 1.250.000 TL tutarında spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

31 Aralık 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	Euribor + % 3,75	57.122.889	27.469.262	140.272.109	167.741.371
Avro (1)	Euribor + % 5,00	6.061.930	181.858	17.619.000	17.800.858
Avro (2)	Euribor + % 5,25	15.171.194	502.710	44.047.500	44.550.210
Avro (3)	% 8,75	5.118.365	15.030.079	--	15.030.079
Avro (4)	% 6,95	3.414.219	10.025.855	--	10.025.855
Avro (5)	% 7,50	6.128.036	12.232.893	5.762.085	17.994.978
TL (6)	% 12,00	3.502.450	3.502.450	--	3.502.450
TL (7)	% 13,30	5.001.940	5.001.940	--	5.001.940
			73.947.047	207.700.694	281.647.741

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup faiz oranı Euribor+3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Ankara Esenboğa arsası ile Esenyurt ve Adana’da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”) inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi için bu garanti bulunmaktadır.

⁽²⁾ 22 Ekim 2013 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- Akfen GT’nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
- Akfen GT’nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.

⁽³⁾ 29 Mart 2012 tarihinde 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 5.000.000 Avro olup Akfen Holding’in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁴⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 3.414.219 Avro olup Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 20 Eylül 2013 tarihinde 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 30 Aralık 2013 tarihinde 3.500.000 TL rotatif kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding’in kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁷⁾ 31 Aralık 2013 tarihinde 5.000.000 TL tutarında spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding ve Akfen İnşaat’ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.239.276	3.605.450
	6.239.276	3.605.450

31 Mart 2014 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 6.113.624 TL (31 Aralık 2013: 3.498.886 TL) tutarındaki kısmı Şirket’in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽¹⁾	769.091	751.010
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	2.236.595	3.211.589
- İnşaat maliyet karşılıkları ⁽²⁾	983.482	2.788.059
- Diğer ticari borçlar ⁽³⁾	756.352	292.335
- Diğer gider karşılıkları ⁽⁴⁾	496.761	131.195
	3.005.686	3.962.599

⁽¹⁾ 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat'tan alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır. İlgili bakiye ilişkili taraflar notunda (Not 3) gösterilmiştir.

⁽²⁾ 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi inşaatına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

⁽³⁾ 31 Mart 2014 itibarıyla diğer ticari borçların 731.759 TL'si Şirket'in Türkiye'deki projeleriyle ilgili ticari borçlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: 217.785 TL)

⁽⁴⁾ 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla diğer gider karşılıklarının 371.238 TL'si Akfen GYO'nun 20 Mart 2014 tarihinde imzaladığı Tuzla Ibis Otel projesi kredisi sözleşmesi ile ilgili kredi kullandırma komisyonu karşılığında oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: Yoktur)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.805	1.805
	1.805	1.805

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Verilen depozito ve teminatlar	137.112	73.593
	137.112	73.593

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽¹⁾	6.109	16.161
	6.109	16.161

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

c) Kısa vadeli diğer borçlar (devamı)

⁽¹⁾ Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in Ankara Esenboğa projesi ile ilgili imzaladığı kredi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmelerin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredilerin henüz kullanılmayan kısımları üzerinden yıllık belirli bir oranda taahhüt komisyonu ödemektedir (Not 5).

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	31 Mart 2014	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2013
Akfen GT	100	118.407.688	100	118.407.688
HDI	100	20.143.808	100	17.498.620
Akfen Karaköy	70	12.039.656	70	12.039.656
Toplam		150.591.152		147.945.964

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	HDI	Akfen Karaköy	Toplam
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	117.969.776	3.938.880	12.039.656	133.948.312
Sermaye Ödemeleri	437.912	13.559.740	--	13.997.652
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	118.407.688	17.498.620	12.039.656	147.945.964
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	118.407.688	17.498.620	12.039.656	147.945.964
Sermaye Ödemeleri	--	2.645.188	--	2.645.188
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2014	118.407.688	20.143.808	12.039.656	150.591.152

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	685.741.789	685.705.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	55.527.278	51.740.000
Toplam	741.269.067	737.445.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	685.705.000	545.633.000
Girişler	36.789	1.076.340
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	--	50.020.005
Değer artışı/(azalışı), net	--	88.975.655
Gerçeğe uygun değeri	685.741.789	685.705.000

31 Aralık 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan İzmir Ibis Otel'dir.

31 Aralık 2013 itibarıyla değer artışı ve değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanır. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından 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 süresini, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Mart 2014			31 Aralık 2013		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	65.317.000	65.338.647	31 Aralık 2013	65.317.000	65.317.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2013	57.700.000	57.710.755	31 Aralık 2013	57.700.000	57.700.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	46.833.000	46.837.387	31 Aralık 2013	46.833.000	46.833.000
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000
Toplam		685.705.000	685.741.789		685.705.000	685.705.000

31 Mart 2014 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2013 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2014 tarihine kadar faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış 36.789 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 523.883.902 TL'dir (31 Aralık 2013: 511.567.265 TL).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 540.544.200 TL'dir (31 Aralık 2013: 527.835.875 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2013
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25
Trabzon Novotel	%6,75 ve %9,25
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,50
Bursa Ibis Otel	%6,75 ve %9,25
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%6,75 ve %9,25
Adana Ibis Otel	%7,75 ve %9,50
Esenyurt Ibis Otel	%7,50 ve %9,50
İzmir Ibis Otel	%7,50 ve %9,75

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	51.740.000	70.048.000
Girişler	3.787.278	33.882.436
Değer azalışı	--	(2.170.431)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	--	(50.020.005)
Gerçeğe uygun değeri	55.527.278	51.740.000

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Mart 2014			31 Aralık 2013		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ankara Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	35.270.000	38.570.073	31 Aralık 2013	35.270.000	35.270.000
Tuzla Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	16.470.000	16.957.205	31 Aralık 2013	16.470.000	16.470.000
Toplam		51.740.000	55.527.278		51.740.000	51.740.000

31 Mart 2014 itibarıyla Türkiye’de ki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2013 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2014 tarihine kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış olan 3.787.278 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İndirgeme Oranları
31 Aralık 2013

Gayrimenkul adı	
Ankara Ibis Otel Projesi	%7,75 ve %10,25
Tuzla Ibis Otel Arsası	%10,50

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 23.155.440 TL'dir (31 Aralık 2013: 22.611.050 TL).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 33.831.000 TL'dir. (31 Aralık 2013: 33.035.625 TL).

31 Mart 2014 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 664.388 TL ve 10.145 TL'dir (31 Mart 2013: 599.063 TL ve 102.088 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	216.635	221.323
Alımlar	--	7.050	7.050
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	4.688	223.685	228.373
Maliyet değeri			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	4.688	223.685	228.373
Alımlar	--	20.870	20.870
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2014	4.688	244.555	249.243
Birikmiş amortisman			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(159.163)	(160.926)
Dönem gideri	(384)	(30.523)	(30.907)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(2.147)	(189.686)	(191.833)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	(2.147)	(189.686)	(191.833)
Dönem gideri	(95)	(3.804)	(3.899)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2014	(2.242)	(193.490)	(195.732)
Net defter değeri			
1 Ocak 2013	2.925	57.472	60.397
31 Aralık 2013	2.541	33.999	36.540
1 Ocak 2014	2.541	33.999	36.540
31 Aralık 2014	2.446	51.065	53.511

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013: Yoktur).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 3.899 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2013: 30.907 TL).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.195
Alımlar	8.997
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	50.192
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	50.192
Alımlar	--
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2014	50.192
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(37.474)
Dönem gideri	(6.177)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(43.651)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	(43.651)
Dönem gideri	(906)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2014	(44.557)
Net defter değeri	
1 Ocak 2013	3.721
31 Aralık 2013	6.541
1 Ocak 2014	6.541
31 Mart 2014	5.635

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 907 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2013 : 6.177 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

2.4.17'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	621.960.089	563.303.989
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	146.776.171	150.379.328
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	--	--
	768.736.260	713.683.318

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 206.000.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2013: 191.000.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları). 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 48.044.444 Avro'dur (31 Aralık 2013: 48.044.444 Avro). 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2013: %0).

Şirket, Russian Property'nin Samara Ofis projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 07 Ağustos 2013 tarihinde kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

Şirket, HDI'nın Moskova Otel projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 2013 yılında kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

14.1. Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket kiracı olarak 7 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- 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 edilecek olan tesisin ve şirketin bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatının %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.1. Kiracı olarak Şirket (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Şirket, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kira süresi 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedelini oluşturmaktadır.
- 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 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Kira süresi sonunda, Şirket'in, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- 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. Kira süresi sonunda, Şirket'in, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- 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.
- 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.
- 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.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Kira ödemeleri	598.558	538.427
	598.558	538.427

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.1. Kiracı olarak Şirket (devamı)

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	1.019.535	995.208
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	5.966.674	5.864.452
5 ve 5 yıldan uzun	71.093.584	71.503.817
	78.079.793	78.363.477

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 18)	445.415	534.583
Uzun vadeli (Not 18)	3.624.512	3.499.560
	4.069.927	4.034.143

14.2. Kiraya veren olarak Şirket

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket 13 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- 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 Esenboğa’da 2014 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla’da 2015 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Şirket (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

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.'nin bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

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

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) Türkiye'deki 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.

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 yedi adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Şirket, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Fitness Center'ın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 15.000 TL'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Şirket (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. 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. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 5.550 TL'dir.

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

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

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

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	214.983	234.954
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	60.499	48.512
	275.482	283.466

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. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla azami 3.438 TL (31 Aralık 2013: 3.254 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak 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.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Maaş artış oranı	%5,10	%5,10
İskonto oranı	%10,00	%10,00
Net iskonto oranı	%4,66	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,00	%85,00

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:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	48.512	18.312
Faiz maliyeti	1.841	1.811
Hizmet maliyeti	9.404	37.887
Dönem içinde ödenen	--	(10.943)
Aktüeryal fark	742	1.445
Kapanış bakiyesi	60.499	48.512

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	234.954	96.461
Dönem içinde ödenen	--	(2.232)
Cari dönemdeki (azalış)/artış (Not 20)	(19.971)	140.725
Kapanış bakiyesi	214.983	234.954

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait giderler	424.113	--
Sipariş avansları	2.648	27.470
İş avansları	223	4.766
	426.984	32.236

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Verilen avanslar ⁽¹⁾	147.522	838.203
Gelecek yıllara ait giderler	14.288	15.460
	161.810	853.663

⁽¹⁾ Verilen avanslar, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel proje inşaatı için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenen vergi ve fonlar	86.815	85.224
Diğer	125	147
	86.940	85.371

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

**17. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER
(devamı)****b) Diğer duran varlıklar**

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	24.297.851	24.228.890
	24.297.851	24.228.890

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	445.415	534.583
	445.415	534.583

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.624.512	3.499.560
	3.624.512	3.499.560

18. ÖZKAYNAKLAR**18.1. Ödenmiş sermaye**

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Mart 2014	(%)	31 Aralık 2013
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık ⁽¹⁾	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Mustafa Ceyhan	--	--	--	--
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	0,00	2	0,00	2
Mehmet Semih Çiçek	0,00	1	0,00	1
Mustafa Dursun Akın	0,00	1	0,00	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	0,00	1	0,00	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

⁽¹⁾ 31 Mart 2014 itibarıyla halka açık kısımda toplam sermayenin %5,16'sına denk gelen 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur (31.12.2013 : Toplam sermayenin %5,09'una denk gelen 9.370.515 TL).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 184.000.000 TL). 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2013: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

18.1. Ödenmiş sermaye

Toplam sermayenin %5,09'una tekabül eden 9.370.515 TL değerindeki kısmın 8.040.787 TL'si 2011 yılında, 1.329.728 TL'si 2013 yılında, 129.932 TL'si de 2014 yılında Akfen Holding tarafından Şirket'in 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

18.2. Hisse senedi ihraç primleri

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

18.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	4.147	4.147

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

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Kira gelirleri	5.288.501	4.542.504
Toplam gayrimenkul gelirleri	5.288.501	4.542.504
Banka mevduatı faiz gelirleri	11.262	10.110
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11.262	10.110
Toplam hasılat	5.299.763	4.552.614
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	(501.511)	(449.279)
Sigorta giderleri	(166.772)	(111.180)
Vergi, resim ve harç giderleri	(6.250)	(138.280)
Diğer	--	(2.412)
Toplam satışların maliyeti	(674.533)	(701.151)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Personel giderleri	447.325	490.603
Operasyonel kiralama giderleri	97.047	89.148
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	77.032	58.674
Danışmanlık giderleri	47.250	68.711
Vergi, resim ve harç giderleri	21.941	13.744
Seyahat ve temsil giderleri	20.672	21.100
Reklam giderleri	16.132	224.274
Amortisman giderleri	3.899	8.246
İtfa payı giderleri	906	842
Diğer	15.913	27.536
Toplam	748.117	1.002.878

Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Maaşlar ve ücretler	411.178	445.647
SSK işveren payı	28.410	24.203
Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim (Not 15)	11.987	12.205
İzin yükümlülüğü'ndeki değişim (Not 15)	(19.971)	--
Diğer	15.721	8.548
Toplam	447.325	490.603

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Kur farkı geliri (Not 2)	13.614	20.865
Diğer gelirler	3.666	5.294
Toplam	17.280	26.159

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Diğer giderler	68.370	745
Kur farkı giderleri (Not 2)	15.403	17.828
Toplam	83.773	18.573

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kur farkı geliri	--	2.584.854
Toplam	--	2.584.854

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kur farkı gideri	6.594.997	--
Faiz giderleri	3.492.734	2.329.911
Komisyon giderleri	519.836	68.569
Teminat mektubu giderleri	10.052	9.208
Diğer	2.569	29.700
Toplam	10.620.188	2.437.388

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren yılda 277.486 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2013: 901.753 TL).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	%	1 Ocak – 31 Mart 2014	%	1 Ocak – 31 Mart 2013
Net Dönem karı		(6.809.568)		3.003.637
Vergi gideri		--		--
Vergi öncesi (zararı)/kar		(6.809.568)		3.003.637
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/(gideri)	(20)	1.361.914	(20)	(600.727)
Vergiden muaf (giderler)/gelirler ⁽¹⁾	19,98	(1.360.859)	20,16	605.405
Kanunen kabul edilmeyen giderler	0,02	(1.055)	(0,16)	(4.678)
Vergi gideri	--	--	--	--

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	--	--
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem (zararı)/karı	(6.809.568)	3.003.637
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç (Tam TL)	(0,04)	0,02

Şirket'in sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

26. 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, önlemler yaklaşımı 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,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

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

(i) Genel (devamı)

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.

(ii) Kredi riski

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

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

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

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

(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 asgariye indirmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

31 Mart 2014 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 gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL, Avro ve ABD Doları olarak gerçekleştirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket'in faaliyetleri, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %84,9'unun değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

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

(iv) 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.

(v) 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.

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

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk (devamı)

Sermaye yönetimi

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2014	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)	--	6.239.276	--	138.917	909.081	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.239.276	--	138.917	909.081	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)**

31 Aralık 2013	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	3.605.450	--	75.398	398.565	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	3.605.450	--	75.398	398.565	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

26.2. Likidite riski

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

31 Mart 2014:

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)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	298.860.185	311.824.654	14.479.179	55.250.606	209.939.625	32.155.244
Ticari borçlar	3.005.686	3.005.686	3.005.686	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.076.036	4.076.036	451.524	--	3.624.512	--

31 Aralık 2013:

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)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	281.647.741	307.406.094	30.680.702	43.855.745	198.454.539	34.415.108
Ticari borçlar	3.962.599	3.962.599	3.962.599	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.050.304	4.050.304	550.744	--	3.499.560	--

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2014		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	87.069	--	28.953	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	148.455	--	49.366	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	235.524	--	78.319	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	235.524	--	78.319	--	--
10	Ticari borçlar	706.694	--	235.001	--	--
11	Finansal yükümlülükler	59.294.807	--	19.717.613	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	123.664	--	41.123	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	60.125.165	--	19.993.737	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	217.308.961	--	72.262.889	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.894.732	1.321.916	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	220.203.693	1.321.916	72.262.889	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	280.328.858	1.321.916	92.256.626	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(280.093.334)	(1.321.916)	(92.178.307)	--	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(277.223.393)	--	(92.186.550)	--	--
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2013		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	28.040	--	9.549	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	839.074	--	285.740	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	867.114	--	295.289	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	867.114	--	295.289	--	--
10	Ticari borçlar	58.663	--	19.977	--	--
11	Finansal yükümlülükler	65.442.657	--	22.285.938	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	123.664	--	42.113	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	65.624.984	--	22.348.028	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	207.700.694	--	70.730.698	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.705.143	1.267.462	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	210.405.837	1.267.462	70.730.698	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	276.030.821	1.267.462	93.078.726	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(275.163.707)	(1.267.462)	(92.783.437)	--	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(273.173.974)	--	(93.027.064)	--	--
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

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

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(289.473)	289.473
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(289.473)	289.473
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(27.719.861)	27.719.861
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(27.719.861)	27.719.861
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	(28.009.334)	28.009.334

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

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

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(270.514)	270.514
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(270.514)	270.514
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(27.245.856)	27.245.856
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(27.245.856)	27.245.856
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	(27.516.370)	27.516.370

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Mart 2014	31 Mart 2013	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
ABD doları	2,2146	1,7803	2,1898	2,1343
Avro	3,0342	2,3508	3,0072	2,9365

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	650.000	350.000
Finansal yükümlülükler	44.989.806	51.555.302
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	253.870.378	230.092.439

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.

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 31 Aralık 2013 yılı için de uygulanmıştır.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Mart 2014				
Değişken faizli yükümlülükler	(2.538.704)	2.538.704	(2.538.704)	2.538.704
31 Aralık 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	(2.300.924)	2.300.924	(2.300.924)	2.300.924

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR

27.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin ve kısa vadeli olmaları sebebiyle sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesi'nin finansmanı için 20.03.2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve kredi kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine 10.04.2014 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında banka lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Kredi limiti kapsamında 4.000.000 Avro'luk ilk kredi kullanımı 11.04.2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 06.05.2014 tarihinde, saat 14:00'de, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 2013 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara göre 118.002.845.- TL "Konsolide Net Dönem Karı" elde edilmiş olduğu, ancak dağıtılabılır kâr oluşmadığı Genel Kurul'un onayına sunulmuş olup 2013 yılı hesap dönemine ait kar dağıtılmaması kararı genel kurulca kabul edilmiştir.

29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

30. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Mart 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in işletme faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 212.545 TL (31 Mart 2013: 482.564 TL), yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 6.490.125 TL (31 Mart 2013: 4.581.597 TL), finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları da 7.210.291 TL (31 Mart 2013: 4.549.637 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Mart 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in özkaynakları 617.970.796 TL (31 Mart 2013: 584.891.489 TL) 'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	917.042	409.421
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	741.269.066	737.444.999
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	513.970.607	511.336.900
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		31.409.026	28.922.193
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.287.565.741	1.278.113.513
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	298.860.183	281.647.741
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.357.205	8.296.370
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	981.348.353	988.169.402
Diğer kaynaklar		--	--
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.287.565.741	1.278.113.513

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	909.081	398.565
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	98.369.794	95.736.087
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	818.736.260	763.683.318
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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)	%57,57	%57,70	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%39,99	%40,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%39,92	%40,01	<%49
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	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%114,63	%106,62	<%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,07	%0,03	<%10

Tabloda yer alan bilgiler; II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.