

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Mart 2013 Tarihinde
Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Bağımsız İncelemeden Geçmemiş
Konsolide Finansal Tablolar

Bu rapor, 69 sayfa konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Konsolide bilanço

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-19
Not 3 Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	19
Not 4 Faaliyet bölümlerine göre raporlama	20-21
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	22-23
Not 6 Finansal borçlar	23-29
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	29-30
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	30
Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	31-34
Not 10 Maddi duran varlıklar	35
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	36
Not 12 Devlet teşvik ve yardımları	36
Not 13 Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	36
Not 14 Taahhütler	37-44
Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	45-46
Not 16 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	46-47
Not 17 Özkaynaklar	48-49
Not 18 Satışlar ve satışların maliyeti	49
Not 19 Genel yönetim giderleri	50
Not 20 Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler	50-51
Not 21 Finansal gelirler	51
Not 22 Finansal giderler	51
Not 23 Vergi varlık ve yükümlülükleri	51-53
Not 24 Hisse başına kazanç /(zarar)	54
Not 25 İlişkili taraf açıklamaları	54-55
Not 26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	56-66
Not 27 Finansal araçlar	67
Not 28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	67
Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	68-69

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA

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

VARLIKLAR		<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Notlar	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		60.938.741	43.167.053
Nakit ve nakit benzerleri	5	46.673.600	28.002.325
Ticari alacaklar	7	6.613.359	6.321.166
- <i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	<i>6.613.359</i>	<i>6.321.166</i>
Diğer alacaklar	8	31.016	39.894
- <i>Diğer alacaklar</i>	8	<i>31.016</i>	<i>39.894</i>
Diğer dönen varlıklar	16	7.620.766	8.803.668
DURAN VARLIKLAR		1.153.225.173	1.135.860.584
Diğer alacaklar	8	7.531.614	7.417.056
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.105.138.304	1.090.344.950
Maddi duran varlıklar	10	124.076	138.843
Maddi olmayan duran varlıklar	11	1.133	4.077
Ertelenmiş vergi varlığı	23	682.154	1.017.380
Diğer duran varlıklar	16	39.747.892	36.938.278
TOPLAM VARLIKLAR		1.214.163.914	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31 Mart 2013	31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		100.081.817	80.690.897
Finansal borçlar	6	90.496.585	74.074.958
Ticari borçlar	7	4.631.393	3.271.108
- Diğer ticari borçlar	7	4.631.393	3.271.108
Diğer borçlar	8	285.327	64.510
- Diğer borçlar	8	285.327	64.510
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	198.808	195.836
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.469.704	3.084.485
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		302.226.421	289.064.988
Finansal borçlar	6	256.499.987	243.855.268
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	19.432	18.312
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	42.746.094	42.423.502
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	2.960.908	2.767.906
ÖZKAYNAKLAR	17	811.855.676	809.271.752
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Hisse senedi ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Yabancı para çevrim farkları		38.517	1.401.740
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		479.940.859	455.739.024
Net dönem karı		4.438.034	24.201.835
Kontrol gücü olmayan paylar		30.488.048	30.978.935
TOPLAM KAYNAKLAR		1.214.163.914	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN			
Satış gelirleri	18	8.673.402	6.984.414
Satışların maliyeti	18	(1.264.918)	(1.068.154)
BRÜT KAR		7.408.484	5.916.260
Genel yönetim giderleri	19	(2.143.607)	(1.778.821)
Diğer faaliyet gelirleri	20	1.274.742	792.453
Diğer faaliyet giderleri	20	(154.275)	(15.721)
FAALİYET KARI		6.385.344	4.914.171
Finansal gelirler	21	12.954.489	15.031.371
Finansal giderler	22	(14.557.572)	(8.177.820)
VERGİ ÖNCESİ KAR		4.782.261	11.767.722
Vergi gideri	23	(767.214)	(3.498.338)
- Ertelenen vergi gideri		(767.214)	(3.498.338)
NET DÖNEM KARI		4.015.047	8.269.384
Diğer Kapsamlı Gelir/(gider)			
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		(1.363.223)	2.472.965
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) (VERGİ SONRASI)		(1.363.223)	2.472.965
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.651.824	10.742.349
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(422.987)	(96.009)
Ana ortaklık payları		4.438.034	8.365.393
Net Dönem Karı		4.015.047	8.269.384
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(422.987)	(96.009)
Ana ortaklık payları		3.074.811	10.838.358
Toplam Kapsamlı Gelir		2.651.824	10.742.349
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	24	0,02	0,05

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2012 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	255.940.250	199.798.774	755.418.844	30.407.234	785.826.078
Transferler	--	--	--	--	--	--	199.798.774	(199.798.774)	--	--	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	485.688	485.688
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	455.739.024	--	755.418.844	30.892.922	786.311.766
Net dönem karı/(zararı)	--	--	--	--	--	--	--	8.365.393	8.365.393	(96.009)	8.269.384
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	2.472.965	--	--	--	2.472.965	--	2.472.965
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	--	--	--	--	2.472.965	--	--	8.365.393	10.838.358	(96.009)	10.742.349
31 Mart 2012 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	5.202.567	4.147	455.739.024	8.365.393	766.257.202	30.796.913	797.054.115
1 Ocak 2013 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.292.817	30.978.935	809.271.752
Transferler	--	--	--	--	--	--	24.201.835	(24.201.835)	--	--	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(67.900)	(67.900)
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	479.940.859	--	778.292.817	30.911.035	809.203.852
Net dönem karı/(zararı)	--	--	--	--	--	--	--	4.438.034	4.438.034	(422.987)	4.015.047
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	(1.363.223)	--	--	--	(1.363.223)	--	(1.363.223)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	--	--	--	--	(1.363.223)	--	--	4.438.034	3.074.811	(422.987)	2.651.824
31 Mart 2013 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	38.517	4.147	479.940.859	4.438.034	781.367.628	30.488.048	811.855.676

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<u>Dipnotlar</u>	<u>Bağımsız incelemeden geçmemiş 31 Mart 2013</u>	<u>Bağımsız incelemeden geçmemiş 31 Mart 2012</u>
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:			
Dönem karı		4.015.047	8.269.384
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	10	14.767	16.225
İtfa payı giderleri	11	842	898
Kıdem ve izin tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	15	97.492	(4.041)
Faiz gideri	22	5.521.402	4.592.091
Faiz geliri	21	(283.839)	(284.191)
Gerçekleşmemiş kur farkı geliri		(3.634.215)	(23.344.413)
Kira gider tahakkukları	16	(16.831)	308.515
Diğer karşılıklar		831.064	(3.042.633)
Ertelemiş vergi gideri	23	767.214	3.498.338
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		7.312.943	(9.989.827)
Ticari alacaklardaki değişim		(292.193)	688.671
Diğer alacaklardaki değişim		(105.680)	(478.696)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(1.626.712)	4.978.161
Ticari borçlardaki değişim		1.333.860	(467.905)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		1.011.231	329.835
		7.633.449	(4.939.761)
Kıdem tazminatı ödemesi		(93.401)	(8.605)
Faiz ödemeleri		(5.521.402)	(4.592.091)
Esas faaliyetlerden sağlanan/(faaliyetlerde kullanılan) net nakit		2.018.646	(9.540.457)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımları	10	--	(18.246)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	--	(1.832)
Maddi olmayan duran varlık satışları	11	2.102	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(17.036.721)	(11.277.276)
Alınan faizler		283.839	284.191
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(16.750.780)	(11.013.163)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		65.770.099	76.164.382
Finansal borçların geri ödenmesi		(32.298.790)	(47.622.244)
Proje, rezerv ve fon hesaplarındaki değişim		(9.995.186)	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		(67.900)	485.688
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		23.408.223	29.027.826
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		8.676.089	8.474.206
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		28.002.325	7.792.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	36.678.414	16.266.551

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Şirket’in ana ortağı Akfen Holding A.Ş. dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

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

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya kote olmuştur.

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

Akfen Ticaret, Eastern European Property Investment Ltd. (“EEPI Ltd.”) firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda’da Russian Hotel Investment BV (“Russian Hotel” veya “RHI”) ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda’da Russian Property Investment BV (“Russian Property” veya “RPI”) şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010’da RHI ve RPI’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 Ticaret tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen Ticaret’e, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 12 (31 Aralık 2012: 12) ve 17 (31 Aralık 2012: 18)’dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Uygunluk beyanı

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’ nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları’na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’ nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur. 2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu’na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar’da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket’in 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren üç aya ait konsolide gelir tablosu, 8 Mayıs 2013 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

b Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup’un raporlama para birimi TL olup, Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimleri ise aşağıdaki gibidir:

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen Ticaret	TL
Akfen Karaköy	TL
Russian Hotel	Avro
Russian Property	Avro
HDI	Avro

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

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak işlemleri üzerinde kontrol yetkisine sahip olduğu şirketlerdir. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün oluştuğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup’un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

d **Konsolidasyon esasları (devamı)**

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

Yabancı para

Yabancı para işlemler

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

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

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

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

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

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

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Avro/ TL	2,3189	2,3517
ABD Doları / TL	1,8087	1,7826

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

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Mart 2012</u>
Avro/ TL	2,3508	2,3461
ABD Doları / TL	1,7803	1,7899

e **Karşılaştırmalı bilgiler**

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri

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

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

Not 2.4.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 2.4.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 9 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 14 – Taahhütler

Not 15 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 23 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

2.3. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2013 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 31 Mart 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK’nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıda belirtilmiştir:

- UMS 1 Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu - UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerden belli koşulların yerine getirilmesi durumunda kar veya zarara sınıflandırılacak olanların hiçbir zaman kar veya zarar sınıflandırılmayacak olanlardan ayrı sunulmasını gerektirmektedir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar, UMS 27 (2007) ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon - Özel Amaçlı İşletmeler’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

- UFRS 11 İş Ortaklıkları, UMS 31 ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

- UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar, bağlı ortaklık, iş ortaklığı, iştirak ve/veya konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelerde payları olan işletmeler için açıklama gerekliliklerini içermektedir ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, farklı UFRS’lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmelerin yerine geçerek gerçeğe uygun değer ölçüm yönlendirmelerini tek bir kaynaktan toplamaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3.1. 2013 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar (devamı)

- UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (2011), UMS 27 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (2011), UMS 28 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

2.3.2. 31 Mart 2013 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Aşağıda açıklanan bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır:

- UFRS 9 Finansal Araçlar, finansal varlıkların ölçüm ve sınıflamalarını değiştirebilecek ve 1 Ocak 2015 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

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

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

2.4.2. Stoklar

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralaayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup’un Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup’un Rusya’da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken 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.

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Grup’un Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup’un Rusya’da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

2.4.7. Finansal araçlar

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

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan araçlar olarak sınıflanır. Grup söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Grup’un yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir. Grup’un 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

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

Alacaklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Alacaklar (devamı)

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Talep edilirse ödenebilecek olan ve Grup’un nakit yönetiminin bir parçası olan borçlu cari hesaplar ve proje, rezerv ve fon hesapları da konsolide nakit akış tablosunun oluşturulması amacıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmektedir. Proje, rezerv ve fon hesaplarının kullanımı finansal sözleşmelere göre ödünç verenin rızasına bağlıdır.

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

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

Diğer

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

iii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. Borçlanma maliyetleri

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

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

2.4.9. Hisse başına kazanç

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

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

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

2.4.13. İlişkili taraflar

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

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.15. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17. Vergilendirme

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.17. Vergilendirme (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18. 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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.129 TL ve 3.034 TL tutarındadır.

2.4.19. Emeklilik planları

Yoktur.

2.4.20. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.4.21. Nakit akış tablosu

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

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

31 Mart 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Mart 2012 tarihleri itibarıyla Grup’un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

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

31 Mart 2013:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	4.542.504	2.844.775	1.286.123	--	8.673.402
Satışların maliyeti	(1.109.495)	(32.726)	(122.697)	--	(1.264.918)
BRÜT KAR	3.433.009	2.812.049	1.163.426	--	7.408.484
Genel yönetim giderleri	(1.141.126)	(82.728)	(919.753)	--	(2.143.607)
Diğer faaliyet gelirleri	5.294	2	1.269.446	--	1.274.742
Diğer faaliyet giderleri	(745)	(12.017)	(141.513)	--	(154.275)
FAALİYET KARI	2.296.432	2.717.306	1.371.606	--	6.385.344
Finansal gelirler	5.556.146	1.132.605	6.265.738	--	12.954.489
Finansal giderler	(6.532.022)	(1.307.038)	(6.718.512)	--	(14.557.572)
VERGİ ÖNCESİ KAR	1.320.556	2.542.873	918.832	--	4.782.261
Vergiler	156.642	(599.667)	(324.189)	--	(767.214)
<i>-Ertelenen vergi (gideri)/geliri</i>	<i>156.642</i>	<i>(599.667)</i>	<i>(324.189)</i>	<i>--</i>	<i>(767.214)</i>
DÖNEM KARI	1.477.198	1.943.206	594.643	--	4.015.047

31 Mart 2013:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.062.861.108	194.140.838	228.309.439	(271.147.471)	1.214.163.914
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	281.008.525	74.357.766	110.548.139	(63.606.192)	402.308.238
Yatırım harcamaları	8.882.747	2.893.203	5.260.771	--	17.036.721
Amortisman giderleri ve itfa payları	9.088	--	6.521	--	15.609

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****31 Mart 2012:**

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	3.764.234	2.860.872	359.308	--	6.984.414
Satışların maliyeti	(954.809)	(30.079)	(83.266)	--	(1.068.154)
BRÜT KAR	2.809.425	2.830.793	276.042	--	5.916.260
Genel yönetim giderleri	(778.139)	(65.347)	(935.335)	--	(1.778.821)
Diğer faaliyet gelirleri	1.004	10	791.439	--	792.453
Diğer faaliyet giderleri	(7)	(3.203)	(12.511)	--	(15.721)
FAALİYET KARI	2.032.283	2.762.253	119.635	--	4.914.171
Finansal gelirler	6.218.351	1.342.846	7.470.174	--	15.031.371
Finansal giderler	(2.972.074)	(1.033.685)	(4.172.061)	--	(8.177.820)
VERGİ ÖNCESİ KAR	5.278.560	3.071.414	3.417.748	--	11.767.722
Vergiler	11.650	(330.333)	(3.179.655)	--	(3.498.338)
<i>-Ertelenen vergi gideri</i>	<i>11.650</i>	<i>(330.333)</i>	<i>(3.179.655)</i>	<i>--</i>	<i>(3.498.338)</i>
DÖNEM KARI	5.290.210	2.741.081	238.093	--	8.269.384

31 Mart 2012:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	978.274.300	209.501.298	223.160.775	(256.107.786)	1.154.828.587
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	239.129.291	81.625.898	113.143.287	(76.124.004)	357.774.472
Yatırım harcamaları	8.923.426	975	2.374.702	--	11.299.103
Amortisman giderleri ve itfa payları	11.244	939	4.940	--	17.123

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	14.145	9.842
Bankalar	36.664.269	27.992.483
- Vadesiz mevduat	23.762.565	1.036.334
- Vadeli mevduat	12.901.704	26.956.149
Proje, rezerv hesapları	9.995.186	--
Nakit ve nakit benzerleri	46.673.600	28.002.325
Proje, rezerv hesapları	(9.995.186)	--
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	36.678.414	28.002.325

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Avro	21.319.370	425.949
TL	1.325.704	138.591
Rus Rublesi	1.117.290	471.733
Amerikan Doları	201	60
Diğer	--	1
Toplam vadesiz mevduat	23.762.565	1.036.334

Vadeli mevduat

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Mart 2013
Credit Europe Bank	Avro	Nisan 2013	%1,75	4.644.856
Credit Europe Bank	Avro	Nisan 2013	%1,25	3.816.815
Credit Europe Bank	Ruble	Nisan 2013	%7,25	3.565.307
Credit Europe Bank	Ruble	Haziran 2013	%8,25	874.726
TOPLAM				12.901.704

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

Proje Rezerv Hesapları

Akfen Karaköy’ün Karaköy Novotel Projesi’ne istinaden 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesi çerçevesinde projenin borç geri ödemeleri yatırım harcamaları, operasyonel ve yönetim giderlerinin fonlanması ve nakit fazlası hesabının fonlanması amacıyla, kira gelirleri hesabı, vakıf kirası rezerv hesabı, borç ödeme rezerv hesabı, yatırım harcamaları ve operasyon giderleri hesabı, nakit fazlası hesabı adı altında banka hesapları açılmıştır. 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup’un proje, rezerv hesapları bulunmamaktadır.

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup’a ait proje, rezerv hesaplarının ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 March 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Nisan 2013	2,50%	6.992.481
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Nisan 2013	0,50%	2.748.029
				9.740.510
Vadesiz Hesaplar				254.676
TOPLAM				9.995.186

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	10.007.336	2.504.334
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	80.489.249	71.570.624
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	256.499.987	243.855.268
Toplam finansal borçlar	346.996.572	317.930.226

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	90.496.585	74.074.958
1 – 2 yıl arası	42.984.108	53.383.604
2 – 3 yıl arası	37.341.212	37.091.697
3 – 4 yıl arası	39.644.934	31.216.378
4 – 5 yıl arası	41.577.882	33.254.025
5 yıl ve 5 yıldan uzun	94.951.851	88.909.564
Toplam finansal borçlar	346.996.572	317.930.226

31 Mart 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro (1)	Euribor + % 3,75 - % 5,00	65.882.152	20.661.029	132.113.093
TL (2)	% 10,00	7.596.094	3.727.888	3.868.206
Avro (3)	% 8,75	9.998.236	23.184.909	--
Avro (4)	% 6,95	5.117.142	4.376.325	7.489.816
TL (5)	% 8,50	10.007.336	10.007.336	--
Avro (6)	Euribor + % 4,60	15.004.318	6.966.714	27.826.800
Avro (7)	Euribor + % 6,35	6.841.073	211.190	15.652.575
Avro (8)	Euribor + % 7,50	7.503.692	17.400.310	--
Avro (9)	Euribor + % 6,50	12.471.961	1.951.785	26.969.447
Avro (10)	Euribor + % 6,50	9.106.394	1.425.112	19.691.704
Avro (11)	Euribor + % 6,50	10.122.184	583.987	22.888.346
		90.496.585	256.499.987	

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. (“Türkiye İş Bankası”) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (“TSKB”) eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre, kredi tahsis sözleşmesinin imza tarihi ile ek sözleşme tarihi arasında, kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1,25'i oranında, ek sözleşme imza tarihinden sonra ise İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için tahsis edilen kredi limitlerinin kullanılmayan kısımları üzerinden taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının belirli bir oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının belirli bir oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in ek sözleşme uyarınca yenilenen limit üzerinden kullanılmayan 5 milyon Avro tutarı için 16.650 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesine 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 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu’ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana’da üzerinde otel inşa edilen arsa,bina ve müstemilatı 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 inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için bu garanti bulunmaktadır.
- (2) KKTC Otel-Girne inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.’den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Şekerbank ve Türkiye Finans Katılım Bankası’ndan, toplam banka kredisinin %105’i kadar teminat mektubu temin edilmiştir.
 - Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
- (3) 29 Mart 2012 tarihinde Fiba Banka’dan 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (4) 29 Kasım 2012 tarihinde Fiba Banka’dan 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (5) 29 Mart 2013 tarihinde Ziraat Bankası’ndan 10.000.000 TL tutarında rotatif kredi kullanımı gerçekleşmiştir.
- (6) 29 Mart 2013 tarihinde Ziraat Bankası’ndan 15.000.000 Avro tutarında 5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Ziraat Bankası ile 2013 yılında imzalanan genel kredi sözleşmesi kapsamında Merit Park Otel’in üst kullanım hakkının kredi veren lehine rehn edilmesi hususunda anlaşmaya varılmıştır. 31 Mart 2013 itibarıyla Merit Park Otel’in üst kullanım hakkı Grup’un daha önce ING Bank’tan kullanarak geri ödeme ile kapatmış olduğu 21.000.000 Avro kredi nedeniyle ING Bank’ta bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihinden sonra 42.000.000 Avro değerindeki ING Bank lehine verilen rehinin Ziraat Bankası’na devredilmesi işlemi gerçekleşmiştir.
- (7) Şirket’in portföyünde bulunan Karaköy Novotel projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2013 tarihinde Türkiye İş Bankası ile 25.500.000 Avro limiti bulunan kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. İmzalanan kredi sözleşmesine göre kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden taahhüt komisyonu ödenecektir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in kredi sözleşmesi uyarınca kullanılmayan 18,75 milyon Avro tutarı için 67.023 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Karaköy Novotel’in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
 - Karaköy Novotel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Karaköy Novotel projesi için yaptırılan sigorta kapsamında ileride elde edilebilecek gelirlerin tamamı kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Karaköy Novotel projesine konu olan otel işletmesi kredi veren lehine rehn edilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

- Akfen Karaköy’ün ana hissedarları tarafından sağlanacak özkaynak tutarlarından dolayı ana hissedarlar’ın borçlarının ve ana hissedarların Akfen Karaköy’den alacaklarının tamamı kredi veren lehine rehneldir.
- Akfen Karaköy’ün hissedarlarına ait hisseler ve bunları temsil eden ilmühaberler/hisse senetleri kredi veren lehine rehneldir.
- Beylikdüzü, Kayseri, Trabzon, Gaziantep, Bursa, Adana ve Zeytinburnu’ndaki oteller ile Adana ve Ankara Esenboğa’daki arsaların üst kullanım hakkı kredi verenler lehine ikinci derecede ve birinci sırada ipotek edilecektir.

⁽⁸⁾ Russian Property’e ait Credit Europe Bank’tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştirdiği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

⁽⁹⁾ Samara Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 12.600.000 Avro tutar RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 264.600 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

⁽¹⁰⁾ Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 9.200.000 Avro tutar RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 193.200 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

⁽¹¹⁾ Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 10.000.000 Avro tutar RHI tarafından kullanılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2012:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro (1)	Euribor + % 3,75	66.368.179	21.183.324	134.894.723
Avro (2)	Euribor + % 3,70	9.122.640	7.343.512	14.110.200
TL (3)	% 10,00	8.627.592	4.364.428	4.263.164
Avro (4)	% 8,75	10.225.033	13.070.811	10.975.399
Avro (5)	% 6,95	5.025.035	4.358.339	7.459.035
TL (6)	%11,05 - % 12,35	2.504.334	2.504.334	--
Avro (7)	Euribor + % 7,50	7.567.567	17.796.648	--
Avro (8)	Euribor + % 6,50	12.720.528	1.829.545	28.085.321
Avro (9)	Euribor + % 6,50	9.287.955	1.335.859	20.506.624
Avro (10)	Euribor + % 6,50	10.141.157	288.158	23.560.802
			74.074.958	243.855.268

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

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemlatı 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 inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için bu garanti bulunmaktadır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

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

- KKTC Otel-Girne’nin casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.

- KKTC Otel-Girne’nin işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.

- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.

- KKTC Otel Girne’nin üst kullanım hakkı ING Bank A.Ş. lehine rehnedilmiştir.

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

- Şekerbank ve Türkiye Finans Katılım Bankası’ndan, banka kredisinin %105’i kadar teminat mektubu temin edilmiştir.

- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.

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

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

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

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

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

- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI’nın Akfen GT’ye ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

- Samara Otel’in inşaa edildiği Grup’a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer ticari alacaklar	6.613.359	6.321.166
	6.613.359	6.321.166

31 Mart 2013 itibarıyla diğer ticari alacakların 5.050.791 TL (31 Aralık 2012: 5.118.297 TL) ve 1.436.091 TL (31 Aralık 2012: 1.165.144 TL) tutarlarındaki kısımları Şirket'in sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Hotel Management Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer ticari borçlar	4.631.393	3.271.108
	4.631.393	3.271.108

31 Mart 2013 itibarıyla diğer ticari borçların 1.374.214 TL (31 Aralık 2012: 1.486.112 TL) ve 2.143.423 TL (31 Aralık 2012: 684.445 TL) tutarındaki kısımları Rusya’daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy ve Elba’ya olan borçlardan oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer alacaklar	31.016	39.894
	31.016	39.894

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer alacaklar	7.339.656	7.257.102
Verilen depozito ve teminatlar	191.958	159.954
	7.531.614	7.417.056

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 5.655.794 TL (31 Aralık 2012: 5.828.369 TL) ve 1.659.925 TL (31 Aralık 2012: 1.588.687 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT’nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI’nın diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer borçlar	285.327	64.510
	285.327	64.510

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	874.163.797	872.850.482
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	230.974.507	217.494.468
Toplam	1.105.138.304	1.090.344.950

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	872.850.482	748.983.067
Girişler	3.015.601	757.937
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	--	167.842.600
Yabancı para çevrim farkları	(1.702.286)	(924.017)
Değer artışı/(azalışı) (Not 20), net	--	(43.809.105)
Gerçeğe uygun değeri	874.163.797	872.850.482

31 Mart 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2012 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Adana Ibis Otel, Esenyurt Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Projesi’dir).

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Mart 2013			31 Aralık 2012		
	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 2012	211.310.000	211.310.000	31 Aralık 2012	211.310.000	211.310.000
KKTC Otel – Girne	31 Aralık 2012	180.100.000	182.965.905	31 Aralık 2012	180.100.000	180.100.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2012	78.470.000	78.470.000	31 Aralık 2012	78.470.000	78.470.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	56.234.000	56.258.809	31 Aralık 2012	56.234.000	56.234.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	52.080.000	52.095.330	31 Aralık 2012	52.080.000	52.080.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2012	48.200.000	48.200.000	31 Aralık 2012	48.200.000	48.200.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2012	46.140.000	46.243.476	31 Aralık 2012	46.140.000	46.140.000
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2012	37.030.000	37.033.742	31 Aralık 2012	37.030.000	37.030.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2012	16.169.000	16.171.339	31 Aralık 2012	16.169.000	16.169.000
Toplam		725.733.000	728.748.601		725.733.000	725.733.000

31 Mart 2013 itibarıyla Türkiye’deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2012 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2013’e kadar faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış 3.015.601 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

Akfen Ticaret’in Rusya’da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. Rusya’da faaliyet gösteren olan RHI’ya ait Yaroslavl Otel ve Samara Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 57.116.516 TL ve 66.044.122 TL (31 Aralık 2012: Yaroslavl Otel 57.785.144 TL ve Samara Otel 66.817.260 TL) olup 31 Aralık 2012 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamalarında kullanılan indirgeme oranı 12,5%’tir. 31 Mart 2013 itibarıyla Rusya’da faaliyete geçmiş olan RPI’ya ait Samara ofis projesinin gerçeğe uygun değeri 22.254.558 TL (31 Aralık 2012: 22.515.078 TL) olup 31 Aralık 2012 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı 13%’tür.

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 739.461.630 TL’dir (31 Aralık 2012: 823.955.378 TL).

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 514.216.075 TL’dir (31 Aralık 2012: 521.489.475 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2012 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR SA olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	217.494.468	306.517.338
Girişler	14.021.120	39.548.576
Yabancı para çevrim farkları	(541.081)	(729.230)
Değer artışı (Not 20)	--	40.000.384
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	--	(167.842.600)
Gerçeğe uygun değeri	230.974.507	217.494.468

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC’deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Mart 2013			31 Aralık 2012		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2012	92.120.000	97.318.855	31 Aralık 2012	92.120.000	92.120.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	46.720.000	49.180.911	31 Aralık 2012	46.720.000	46.720.000
Ankara Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	23.328.000	24.400.487	31 Aralık 2012	23.328.000	23.328.000
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2012	6.800.000	6.827.297	31 Aralık 2012	6.800.000	6.800.000
Toplam		168.968.000	177.727.550		168.968.000	168.968.000

31 Mart 2013 itibarıyla Türkiye’deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2012 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2013’e kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış olan 8.759.550 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Grup’un Rusya’da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri, SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. 31 Mart 2013 itibarıyla Rusya’da devam etmekte olan Kaliningrad Otel projesinin 49.844.887 TL (31 Aralık 2012 : 45.118.324) tutarında gerçeğe uygun değeri bulunmakta olup 31 Aralık 2012 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14’tür. Akfen GYO’nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda’da kurulmuş olan HDI firmasının Moskova’da geliştirmesi planlanan otel projesinin 31 Mart 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup 3.402.070 TL’dir (31 Aralık 2012: 3.408.144 TL).

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2012 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR SA olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 112.239.664 TL’dir (31 Aralık 2012: 88.161.960 TL).

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde Akfen GYO’nun kredi verenler lehine verdiği ipotek tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

31 Mart 2013 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 720.316 TL ve 544.602 TL’dir (31 Aralık 2012:2.491.158 ve 2.003.068 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderlerinden ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	4.688	298.616	61.531	364.835
Alımlar	--	15.028	68.052	83.080
Çıkışlar	--	(50.208)	--	(50.208)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	4.688	263.436	129.583	397.707
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Alımlar	--	--	--	--
Çıkışlar	--	--	--	--
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)
Dönem gideri	(385)	(49.232)	(8.164)	(57.781)
Çıkışlar amortismanı	--	47.897	--	47.897
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Dönem gideri	(95)	(11.162)	(3.510)	(14.767)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2013	(1.858)	(209.781)	(61.992)	(273.631)
Net defter değeri				
1 Ocak 2012	3.310	101.332	11.213	115.855
31 Aralık 2012	2.925	64.817	71.101	138.843
1 Ocak 2013	2.925	64.817	71.101	138.843
31 Mart 2013	2.830	53.655	67.591	124.076

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur). 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 14.767 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2012: 57.781 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	41.195
Alımlar	356
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	41.551
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.551
Çıkışlar	(2.102)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2013	39.449
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(33.861)
Dönem gideri	(3.613)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(37.474)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(37.474)
Dönem gideri	(842)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2013	(38.316)
Net defter değeri	
1 Ocak 2012	7.334
31 Aralık 2012	4.077
1 Ocak 2013	4.077
31 Mart 2013	1.133

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 842 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2012 : 3.613 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	558.933.079	553.685.733
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	76.807.528	77.690.710
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	--	--
	635.740.607	631.376.443

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 236.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2012: 230.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 7.551.300 Avro'dur (31 Aralık 2012: 7.500.000 Avro). 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2012: %0).

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

Rusya'daki projelere (Samara Ibis Otel, Yaroslavl Ibis Otel, Kalininrad Ibis Otel) istinaden EBRD ve IFC bankalarından her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT'ye ait olan %95 hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 8.000.000 Avro olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 8.000.000 Avro kredi kullanılmıştır ve 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kredinin 500.000 Avro tutarındaki anapara geri ödenmiştir. (31 Aralık 2012: 7.500.000 Avro).

14.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 11 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2012 yılına ait kira bedeli 10.400 USD olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.1. Kiracı olarak Grup (devamı)

- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin ve şirketin yıllık toplam hasılatının %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kira süresi 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5’inden büyük olan tutar kira bedelini oluşturmaktadır.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. (“TDTM”) ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup’un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası (“KAYSO”) ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup’un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi (“BUTTİM”) ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.
- Grup, Kaliningrad projesinin arsası için yıllık kirası 37.716 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde 31 Aralık 2013 tarihine geçerli olmak üzere arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.
- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan. KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı’na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m² büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 53.609 USD olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.1. Kiracı olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları(devamı)

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

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kira ödemeleri	983.204	4.065.489
	983.204	4.065.489

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	807.598	800.055
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	10.007.513	9.977.810
5 ve 5 yıldan uzun	127.967.290	128.470.615
	138.782.401	139.248.480

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 16)	515.441	725.274
Uzun vadeli (Not 16)	2.960.908	2.767.906
	3.476.349	3.493.180

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 21 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

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

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

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

1 Ocak 2010’dan geçerli olmak üzere;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

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

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

1 Ocak 2013 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.
- Karaköy Novotel’de cironun %22’si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)’un %85’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ankara Esenboğa Ibis Otel’de cironun %25’i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)’un %85’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak 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 tüm otellerin kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80’i geçmeyecektir.

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

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

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

- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere KKTC Oteli’ni Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi’ne (“Serenas Turizm”) 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro’dur. Serenas Turizm, Grup’a 3.000.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım). Serenas Turizm ile yapılan bu sözleşme 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Akfen GT portföyündeki KKTC, Girne' de bulunan 5 yıldızlı KKTC Otel'in casinosu Voyager Kıbrıs Limited Şirketi tarafından 2007 yılından beri kiralanmak suretiyle işletilmektedir. KKTC Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair Kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. Otelin adı 6 Ekim 2012 tarihinde “Merit Park” olarak değiştirilmiştir.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri fitness centerin teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Kira süresi 7 yıl olup yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.150 Avro'ya, diğer aylar içinse 6.200 Avro'dur.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. 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. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 5.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2012 yılının 1. çeyreğinde teslim edilmiş ve Mart 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Samara Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 10 Ocak 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiş ve Otel, Eylül 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

• Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.’nın Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Kaliningrad’da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Binanın ACCOR S.A.’ya 2013 yılının 2. çeyreğinde teslim edilmesi planlanmaktadır. Ana kira sözleşmesi 2013 yılında imzalanacak ve tescil ettirilecektir. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar’ın (AGOP) %75’i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor’un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

• Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis’e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB’ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık 111.918 TL’dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.

• Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde yer alan dükkan için kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 31 Temmuz 2013 tarihine kadar olup 2013 yılına ait kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 8.808 TL’dir.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	20.036.471	18.533.748
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	81.679.585	77.320.760
5 yıldan uzun	244.391.899	248.249.176
	346.107.955	344.103.684

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

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

Aralık 2012 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşme’ye ait düzenleme sözleşmesine göre yukarıda belirtilen yatırım tamamlama zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Bu uygulama yerine; zorunlu olmamakla birlikte Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna’da açılan her 500 yeni oda ile (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) Türkiye’deki tüm otellerin kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halikarda %80’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.’nin anlaşmaya göre ilk tercih hakkı saklıdır.
- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.’nin ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding’de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye artırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.
- ACCOR S.A. ilk tercih hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığı ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Sözleşmesi’ne ek olarak imzalanan düzenleme sözleşmesine göre 1 Ocak 2013 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 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	198.808	195.836
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	19.432	18.312
	218.240	214.148

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla azami 3.129 TL (31 Aralık 2012: 3.034 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Maaş artış oranı	%5,00	%5,00
İskonto oranı	%8,00	%8,00
Net iskonto oranı	%2,86	%2,86
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%87,00	%87,00

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 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	18.312	8.062
Dönem içinde ödenen	(87.296)	(50.571)
Cari dönemdeki artış	88.416	60.821
Kapanış bakiyesi	19.432	18.312

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	195.836	208.946
Dönem içinde ödenen	(6.105)	(40.386)
Cari dönemdeki artış	9.077	27.276
Kapanış bakiyesi	198.808	195.836

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	4.357.010	3.622.487
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	2.427.236	1.867.754
Sipariş avansları	631.299	2.968.701
Peşin ödenen vergi ve fonlar	119.397	108.044
İş avansları	66.213	151.539
Diğer	19.611	85.143
	7.620.766	8.803.668

b) Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	30.202.707	29.350.336
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	6.215.664	6.630.931
Verilen avanslar ⁽²⁾	3.329.521	957.011
	39.747.892	36.938.278

⁽¹⁾ İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rıhtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi (“Hakan Madencilik”) arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 31 Mart 2013 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL (31 Aralık 2012: 1.562.136 TL) ve 6.190.970 TL (31 Aralık 2012: 6.515.607 TL)'dir.

⁽²⁾ Verilen avanslar, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatları için, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ise İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel proje inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***16. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**
*(devamı)***c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İnşaat maliyet karşılıkları ⁽¹⁾	2.250.029	1.749.045
Gelecek aylara ait gelirler ⁽²⁾	948.258	--
Diğer gider karşılıkları	540.733	245.063
Kira gider tahakkukları (Not 14)	515.441	725.274
Ödenecek vergi ve fonlar	118.311	279.161
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽³⁾	83.673	49.263
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	8.164	22.676
Alınan sipariş avansları	1.551	--
Diğer borçlar	3.544	14.003
	4.469.704	3.084.485

⁽¹⁾ 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden İzmir, Esenyurt, Adana, Ankara Esenboğa ve Karaköy proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Esenyurt ve Adana Ibis Otel inşaatları 2012 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

⁽²⁾ 31 Mart 2013 itibarıyla gelecek aylara ait gelirler, Şirket'in KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden aldığı kira tutarı için önümüzdeki aylarda tahakkuk edecek kira gelirdir.

⁽³⁾ Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı kredi sözleşmesinden ve Şirket'in Karaköy Novotel projesi için Türkiye İş Bankası ile 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 6).

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları (Not 14)	2.960.908	2.767.906
	2.960.908	2.767.906

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Mart 2013	(%)	31 Aralık 2012
Akfen Holding ⁽¹⁾	56,42	103.808.112	56,09	103.197.171
Halka açık	24,90	45.811.152	25,23	46.422.093
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	0,00	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⁾ Akfen Holding kısmında Halka açık 8.651.728 TL tutarında hisse mevcuttur (31.12.2012 : 8.040.787 TL).

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in esas sermayesi 184.000.000 TL’dir (31 Aralık 2012: 184.000.000 TL). 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2012: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Akfen Holding’in 103.808.112 TL değerindeki sermaye payının, toplam sermayenin %4,70’ine tekabül eden 8.651.728 TL değerindeki kısmı, Akfen Holding tarafından Grup’un 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB’de halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

17.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

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

17.3. Yabancı para çevrim farkları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

17.4. Hisse senedi ihraç primleri

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

17.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
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.

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında ifade edilen yasal yedekler ve özel yedeklerin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar karlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Kira gelirleri	8.673.402	6.984.414
Toplam	8.673.402	6.984.414
Operasyonel kiralama giderleri	(874.030)	(916.743)
Sigorta giderleri	(213.738)	(130.477)
Vergi, resim ve harç giderleri	(169.185)	(9.432)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	--	(11.183)
Diğer	(7.965)	(319)
Toplam	(1.264.918)	(1.068.154)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Personel giderleri	998.937	947.411
Danışmanlık giderleri	481.812	312.587
Reklam giderleri	224.274	37.597
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	148.264	208.375
Operasyonel kiralama giderleri	109.174	143.748
Vergi, resim ve harç giderleri	87.914	18.184
Seyahat ve temsil giderleri	30.279	63.232
Amortisman giderleri	14.767	16.225
İtfa payı giderleri	842	898
Diğer	47.344	30.564
Toplam	2.143.607	1.778.821

19.1. Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Maaşlar ve ücretler	806.838	805.652
Kıdem tazminatı gideri	88.416	1.073
SSK işveren payı	80.697	126.198
İzin yükümlülüğü gideri	9.077	(5.114)
Diğer	13.909	19.602
Toplam	998.937	947.411

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

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Diğer gelirler	1.274.742	792.453
Toplam	1.274.742	792.453

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 1.268.349 TL tutarındaki kısmı geçmiş dönemlerde tahsilatının mümkün olamayacağı öngörülerek gider karşılığı ayrılan RPI'ya ait Samara Ofis arsasının eski sahibi Razveev'den alacak tutarının, dönem içerisinde tahsil edilmesi sonucunda geçmiş dönemlerde ayrılan gider karşılığının iptal edilmesi ile oluşan gelir tutarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER (devamı)

b) Diğer faaliyet giderleri

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Diğer giderler	154.275	15.721
Toplam	154.275	15.721

21. FİNANSAL GELİRLER

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Kur farkı geliri	12.670.650	14.747.180
Faiz gelirleri	283.839	284.191
Toplam	12.954.489	15.031.371

22. FİNANSAL GİDERLER

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kur farkı gideri	9.036.170	3.572.581
Faiz giderleri	3.953.988	4.333.469
Komisyona giderleri	1.264.339	182.994
Teminat mektubu giderleri	27.005	75.628
Diğer	276.070	13.148
Toplam	14.557.572	8.177.820

Grup, 31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 794.904 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2012: 1.434.980 TL).

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**

31 Mart 2013 ve 2012 itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(767.214)	(3.498.338)
Toplam vergi gideri	(767.214)	(3.498.338)

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	%	1 Ocak – 31 Mart 2013	%	1 Ocak – 31 Mart 2012
Net Dönem karı		4.015.047		8.269.384
Vergi geliri/(gideri)		(767.214)		(3.498.338)
Vergi öncesi kar		4.782.261		11.767.722
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(20)	(956.452)	(20)	(2.353.545)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	12,66	605.404	9,58	1.127.484
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,14)	(6.674)	(0,12)	(14.159)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,66)	(31.689)	0,06	7.622
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	(4,37)	(208.811)	--	--
Diğer	(3,53)	(168.992)	(19,25)	(2.265.740)
Vergi geliri/(gideri)	(16,04)	(767.214)	(29,73)	(3.498.338)

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan 8.050.240 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 8.246.290 TL). Geleceğe ait karlılığın tahmin edilememesinden ötürü kayda alınmayan 1.610.048 TL ertelenmiş vergi aktifli bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 1.649.258 TL). Ertelenmiş vergi aktifli hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	Son indirim tarihi
2007	--	--	31 Aralık 2012
2008	--	--	31 Aralık 2013
2009	1.168.664	1.364.714	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	3.280.640	3.280.640	31 Aralık 2016
2012	3.497.969	3.497.969	31 Aralık 2017
	8.050.240	8.246.290	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	14.627.517	14.974.262	--	--	14.627.517	14.974.262
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	(56.956.991)	(56.808.488)	(56.956.991)	(56.808.488)
Finansal borçlar	1.060	75.067	--	--	1.060	75.067
Mali zararlar	682.154	1.017.380	--	--	682.154	1.017.380
Maddi olmayan duran varlıklar	101.085	1.111.087	(999.205)	(1.668.275)	(898.120)	(557.188)
Diğer	480.680	42.980	(240)	(150.135)	480.440	(107.156)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	15.892.496	17.220.776	(57.956.436)	(58.626.898)	(42.063.940)	(41.406.122)
Netleştirme	(15.210.342)	(16.203.396)	15.210.342	16.203.396	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	682.154	1.017.380	(42.746.094)	(42.423.502)	(42.063.940)	(41.406.122)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem karı	4.438.034	8.365.393
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,02	0,05

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyeleri yoktur.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devami)****25.2. İlişkili taraflarla işlemler****a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Akfen İnşaat	3.231.733	7.912.285
	3.231.733	7.912.285

b) Kira giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Hamdi Akın	66.843	66.852
	66.843	66.852

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Akfen İnşaat	195	--
	195	--

d) Faiz giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Akfen Holding	77.483	11.049
Akfen İnşaat	91	--
	77.574	11.049

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	514.398	273.745
	514.398	273.745

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Grup’un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

Faiz oranı riski

Grup’un faaliyetleri, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %85’inin değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

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

(iv) Likidite riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 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+E)	--	6.613.359	--	7.562.630	46.659.455	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.613.359	--	7.562.630	46.659.455	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2012	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+E)	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.2. Likidite riski

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

31 Mart 2013:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı	kısa			
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	346.996.572	413.800.500	19.701.244	85.637.980	201.151.100	107.310.176
Ticari borçlar	4.631.393	4.631.393	4.631.393	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	7.589.464	7.589.464	4.628.556	--	2.960.908	--

31 Aralık 2012:

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

Grup’un 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisinde dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Mart 2013		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	5.194.857	--	2.240.225	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	31.073.207	1.910	13.398.487	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	916.016	--	395.022	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	37.184.080	1.910	16.033.734	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	7.228.953	--	3.114.547	2.416	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	7.228.953	--	3.114.547	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	44.413.033	1.910	19.148.281	2.416	--
10	Ticari borçlar	975.821	--	420.812	--	--
11	Finansal yükümlülükler	76.761.361	--	33.102.489	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	123.665	--	53.329	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	77.860.847	--	33.576.630	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	252.631.781	--	108.944.664	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.462.439	1.316.338	35.180	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	255.094.220	1.316.338	108.979.844	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	332.955.067	1.316.338	142.556.474	--	--
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)	(288.542.034)	(1.314.428)	(123.408.193)	2.416	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(294.100.899)	1.910	(126.829.253)	--	--
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 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

31 Aralık 2012		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	5.118.297	--	2.176.424	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	20.248.412	33	8.609.770	--	756
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	893.179	--	379.801	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	26.259.888	33	11.165.995	--	756
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	6.936	--	--	2.416	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	6.936	--	--	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	26.266.824	33	11.165.995	2.416	756
10	Ticari borçlar	1.637.508	--	696.308	--	--
11	Finansal yükümlülükler	67.206.196	--	28.577.708	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	327.681	--	139.338	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	69.171.385	--	29.413.354	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	239.592.103	--	101.880.386	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	2.276.286	1.249.312	20.948	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	241.868.389	1.249.312	101.901.334	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	311.039.774	1.249.312	131.314.688	--	--
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)	(284.772.950)	(1.249.279)	(120.148.693)	2.416	756
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(285.666.129)	(1.249.279)	(120.528.494)	2.416	756
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 ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

31 Mart 2013	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(237.741)	237.741	(237.741)	237.741
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(237.741)	237.741	237.741	237.741
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.617.125)	28.617.125	(28.617.125)	28.617.125
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(28.617.125)	28.617.125	(28.617.125)	28.617.125
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	663	(663)	663	(663)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	663	(663)	663	(663)
TOPLAM (3+6+9)	(28.854.203)	28.854.203	(28.854.203)	28.854.203

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 144.332.400 Avro ve 115.997.274 Ruble karşılığı 346.107.955 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 32.857.969 TL karşılığı 1.705.858 Avro ve 15.979.573 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

(*) Kar /zarar etkisi dahildir.

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Mart 2013	31 Mart 2012	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
ABD doları	1,7803	1,7889	1,8087	1,7826
Avro	2,3508	2,3461	2,3189	2,3517

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	22.642.214	26.956.149
Finansal yükümlülükler	52.654.479	46.995.511
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	294.342.093	270.934.715

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Mart 2013 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 2012 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 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	(717.817)	717.817	(717.817)	717.817
31 Aralık 2012				
Değişken faizli yükümlülükler	(867.598)	867.598	(867.598)	867.598

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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.

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen Ticaret'in portföyünde bulunan KKTC Merit Park Otel'in inşaatını finanse etmek amacıyla ING Bank'tan 2007 yılında kullanılan 21 Milyon Avro tutarındaki krediye istinaden banka lehine verilen ilgili otel ile ilgili 42 milyon Avro değerindeki ipotek, 29 Mart 2013 tarihinde Akfen Ticaret'in Ziraat Bankası'ndan 15 milyon Avro tutarındaki kredi kullanımı ve ING Bank'taki mevcut kedi bakiyesinin kapatılması sonucunda, 4 Nisan 2013 tarihinde Ziraat Bankası'na devrolunmuştur.

Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi finansmanı için Türkiye İş Bankası ve TSKB ile 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesine istinaden ilgili projeye ait arsa, arsa üzerinde inşa edilecek bina ve müştemilatı kredi verenler lehine 25 Nisan 2013 tarihinde rehnedilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	253.936	768.460
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (a)	619.364.094	615.680.203
C İştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	528.012.854	527.133.968
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24 / (g)	--	--
Diğer varlıklar		33.573.063	31.747.795
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	1.181.203.947	1.175.330.426
E Finansal borçlar	Seri:VI. No:11. Md. 35	197.832.507	194.445.966
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI. No:11. Md. 35	5.333.637	5.837.244
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI. No:11. Md. 35	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24 / (g)	--	--
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	Seri:VI. No:11. Md. 35	978.037.803	975.047.216
Diğer kaynaklar		--	--
D Toplam kaynaklar	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	1.181.203.947	1.175.330.426
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	249.251	760.888
A2 Vadeli / vadesiz tl / döviz	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	--	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (d)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (c)	154.291.992	153.768.282
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI. No:11. Md. 32 / A	--	--
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI. No:11. Md. 35	528.271.967	466.603.742
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI. No:11. Md. 25 / (n)	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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	Seri:VI, No:11, Md, 25 / (n)	%0,00	%0,00	<%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri:VI, No:11,			
2 Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md, 27 / (a),(b)	%52,43	%52,38	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%44,72	%44,92	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (c)	%44,70	%44,85	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (d)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md, 32 / A	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md, 35	%74,79	%68,40	<%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%0,02	%0,06	<%10

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