

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu , konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Diğer Hususlar

4. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetimi firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 3 Mart 2014 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

Görüş

5. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
8. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of
PricewaterhouseCoopers



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2015

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-74
NOT 1 ŞİRKET'İN / (GRUP'UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-20
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA.....	21-22
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	23-24
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24-26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	27-30
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	30-31
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	31-32
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32-35
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	37
NOT 12 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	37
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 14 TAAHHÜTLER.....	38-45
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	46-47
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	47
NOT 17 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	48
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	49-50
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	51
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	51-52
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	52-53
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ	53
NOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	53
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	54-56
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR).....	57
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	57-69
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR.....	70
NOT 28 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	70-71
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	72
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	73-74

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		39.058.426	43.602.611
Nakit ve nakit benzerleri	5	24.097.271	30.326.239
Ticari alacaklar	7	10.939.041	6.031.253
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>10.939.041</i>	<i>6.031.253</i>
Diğer alacaklar	8	26.155	44.062
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	<i>26.155</i>	<i>44.062</i>
Peşin ödenmiş giderler	16	752.976	2.162.893
Diğer dönen varlıklar	17	3.242.983	5.038.164
DURAN VARLIKLAR		1.406.891.433	1.474.923.421
Diğer alacaklar	8	9.985.108	9.780.255
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	<i>9.985.108</i>	<i>9.780.255</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.351.891.377	1.418.898.726
Maddi duran varlıklar	10	80.630	98.357
Maddi olmayan duran varlıklar	11	42.046	44.321
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	11	<i>42.046</i>	<i>44.321</i>
Peşin ödenmiş giderler	16	12.925.807	11.770.339
Ertelenmiş vergi varlığı	24	388.778	1.133.551
Diğer duran varlıklar	17	31.577.687	33.197.872
TOPLAM VARLIKLAR		1.445.949.859	1.518.526.032

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		124.677.322	105.200.282
Kısa vadeli borçlanmalar	6	31.808.759	8.504.390
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	85.805.896	83.782.797
Ticari borçlar	7	4.136.311	11.236.283
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7	721.394	751.010
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	3.414.917	10.485.273
Diğer borçlar	8	1.379.813	781.985
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	1.379.813	781.985
Kısa vadeli karşılıklar	15	356.194	360.243
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	356.194	360.243
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.190.349	534.584
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		465.052.371	480.534.217
Uzun vadeli borçlanmalar	6	400.234.298	408.511.424
Uzun vadeli karşılıklar	15	59.832	48.512
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	59.832	48.512
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	61.526.518	68.474.722
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	17	3.231.723	3.499.559
ÖZKAYNAKLAR	18	856.220.166	932.791.533
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		823.809.895	897.881.682
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
Pay ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler		(68.636.240)	2.987.760
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		(68.636.240)	2.987.760
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		597.943.704	479.940.859
Net dönem (zararı)/karı		(2.447.787)	118.002.845
Kontrol gücü olmayan paylar		32.410.271	34.909.851
TOPLAM KAYNAKLAR		1.445.949.859	1.518.526.032

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
Hasılat	19	51.011.677	41.262.185
Satışların maliyeti	19	(5.729.946)	(5.338.972)
BRÜT KAR		45.281.731	35.923.213
Genel yönetim giderleri	20	(5.842.691)	(6.977.188)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net	21	16.778.970	205.607.302
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	17.498.643	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(2.931.109)	(4.106.114)
ESAS FAALİYET KARI		70.785.544	233.167.883
Finansman gelirleri	22	30.262.898	6.145.332
Finansman giderleri	23	(103.478.309)	(96.697.163)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(2.429.867)	142.616.052
Dönem vergi gideri	24	(2.517.500)	(21.266.153)
- Ertelenmiş vergi gideri	24	(2.517.500)	(21.266.153)
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(4.947.367)	121.349.899
Dönem (Zararının)/Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.499.580)	3.347.054
Ana ortaklık payları		(2.447.787)	118.002.845
Net dönem (zararı)/karı		(4.947.367)	121.349.899
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	25	(0,01)	0,64
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(4.947.367)	121.349.899
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(71.624.000)	1.586.020
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(71.624.000)	1.586.020
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		(71.624.000)	1.586.020
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(76.571.367)	122.935.919
Toplam Kapsamlı (Giderin)/Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.499.580)	3.347.054
Ana ortaklık payları		(74.071.787)	119.588.865

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)			
					1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000			
Transferler	-	-	-	-	-	-	24.201.835	(24.201.835)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.586.020	-	-	118.002.845	119.588.865	3.347.054	122.935.919
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	583.862	583.862
31 Aralık 2013 itibarıyla Bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851	932.791.533
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851	932.791.533
Transferler	-	-	-	-	-	-	118.002.845	(118.002.845)	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(71.624.000)	-	-	(2.447.787)	(74.071.787)	(2.499.580)	(76.571.367)
31 Aralık 2014 itibarıyla Bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	(68.636.240)	4.147	597.943.704	(2.447.787)	823.809.895	32.410.271	856.220.166

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem (zararı)/karı	(4.947.367)	121.349.899
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11 46.439	51.907
Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	15 7.271	207.782
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	21 (16.778.970)	(205.607.302)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22.680.694	22.361.210
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler	53.117.690	66.211.412
Kira gider tahakkukları	387.929	540.962
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	2.517.500	21.266.153
	57.031.186	26.382.023
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler	(4.907.788)	289.913
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(186.946)	(2.367.367)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki azalış/(artış)	3.669.815	(6.427.322)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler	(7.099.972)	5.997.736
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler	(8.123.102)	4.994.599
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	40.383.193	28.869.582
Alınan faiz	241.021	492.118
Kıdem ve izin karşılığı ödemesi	-	(13.175)
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları	40.624.214	29.348.525
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(26.437)	(51.666)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(61.584.827)	(95.790.800)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları	(61.611.264)	(95.842.466)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	179.235.939	234.786.154
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(141.556.142)	(143.698.833)
Proje, rezerv ve fon hesaplarındaki değişim	7.855.264	(7.880.037)
Alınan faiz	477.268	353.077
Ödenen faiz	(23.398.983)	(23.206.405)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	-	583.862
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları	22.613.346	60.937.818
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	1.626.296	(5.556.123)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	22.446.202	28.002.325
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5 24.072.498	22.446.202

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Akfen GT, Eastern European Property Investment Ltd. (“EPEI 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. EPEI Ltd. Aralık 2010’da RHI ve RPI’deki hisselerinin %45’ini Kasa Investments (“Kasa BV”) BV’ye, %5’ini ise Cüneyt Baltaoğlu’na devretmiştir. Kasa Investments BV’ye devredilen RHI ve RPI’ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen GT’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’in %100 bağlı ortaklığı HDI ile Beneta Limited arasında 4 Eylül 2013 tarihinde imzalanmış olan hisse satış sözleşmesi ile, merkezi Rusya’da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited şirketinin (“Severnyi”) hisseleri, 12.975.000 ABD Doları bedel ile HDI B.V. tarafından 4 Eylül 2013 tarihinde devralınmıştır. Severnyi, Moskova’nın merkezinde bulunan 2.010 m² büyüklüğündeki arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin haklarına sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") ünvanlı 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 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 (31 Aralık 2013: 13) ve 14 (31 Aralık 2013: 18)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları Akfen GT 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 GT, 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 GT, KKTC'de muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

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

b TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 2 Mart 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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.

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.

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

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Avro / TL	2,8207	2,9365
ABD Doları / TL	2,3189	2,1343

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki yıl olan 31 Aralık 2013 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2013 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihinde sona yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Grup'un 31 Aralık 2013 itibarıyla yıla ait finansal tablolarında "Finansman Giderleri" içerisinde sınıflanan 46.967.179 TL tutarındaki kur farkı giderleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Finansman Gelirleri" içerisinde bulunan kur farkı geliri rakamı ile netleştirilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Nakit akış tablosunda, dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler ile işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler arasında geçmişe yönelik sınıflama yapılmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda, 2.752.344 TL tutarındaki inşaat maliyet karşılıklarına ilişkin değişim, dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmelerden işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler altında gösterilmiştir.

2.2. Muhasebe tahminleri

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

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

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17). Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 31.577.687 TL (31 Aralık 2013: 33.197.872 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

TFRYK 21 -'Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtmak suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm

Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı methodların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığı açıklanmıştır.

TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat', 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

TFRS 9, "Finansal araçlar", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, kauçuk ağacı, palimiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağılı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.

TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış methodlarına ilişkin değişiklik
- TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağılı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

Kira gelirleri

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

2.4.2. Nakit akış tablosu

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralamaya 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 hesaplanmaktadır. Grup'un Rusya'da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, 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 ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Kur farkı giderleri/gelirleri ise kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, HDI'nın Moskova otel projesi için yaptığı masraflar ve Akfen GT'in emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Kuzey Kıbrıs Bafra arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Grup'un, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

i) Krediler ve alacaklar

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

12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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.

ii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. Pay başına kazanç

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

2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2.4.11. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

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

2.4.12. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, işbirlikler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.14. 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.

2.4.15. Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak 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 GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

RHI, RPI ve HDI şirketleri, Hollanda mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabi olup, ortaklara dağıtılabilir temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.4.17. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2014:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	23.774.412	13.818.700	13.418.565	-	51.011.677
Satışların maliyeti	(4.629.719)	(146.648)	(953.579)	-	(5.729.946)
BRÜT KAR	19.144.693	13.672.052	12.464.986	-	45.281.731
Genel yönetim giderleri	(3.301.525)	(337.035)	(2.204.131)	-	(5.842.691)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı	(30.468.270)	(9.833.000)	(809.742)	-	(41.111.012)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı	(1.650.705)	(1.602.149)	61.142.836	-	57.889.982
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.229.414	11	13.269.218	-	17.498.643
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(278.432)	(17.469)	(2.635.208)	-	(2.931.109)
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	(12.324.825)	1.882.410	81.227.959	-	70.785.544
Finansman gelirleri	20.075.505	1.071.954	9.115.439	-	30.262.898
Finansman giderleri	(22.785.180)	(1.469.560)	(79.223.569)	-	(103.478.309)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(15.034.500)	1.484.804	11.119.829	-	(2.429.867)
Vergiler	(470.923)	82.072	(2.128.649)	-	(2.517.500)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(470.923)	82.072	(2.128.649)	-	(2.517.500)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(15.505.423)	1.566.876	8.991.180	-	(4.947.367)

31 Aralık 2014:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.214.106.472	221.593.145	290.725.406	(280.475.164)	1.445.949.859
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.951.657	70.031.559	177.322.495	(49.576.018)	589.729.693
Yatırım harcamaları, net	25.358.413	1.330.150	34.922.701	-	61.611.264
Amortisman giderleri ve itfa payları	17.658	1.406	27.375	-	46.439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı, net	(32.118.975)	(11.435.149)	60.333.094	-	16.778.970

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2013:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	22.998.964	12.004.517	6.258.704	-	41.262.185
Satışların maliyeti	(4.130.132)	(132.163)	(1.076.677)	-	(5.338.972)
BRÜT KAR	18.868.832	11.872.354	5.182.027	-	35.923.213
Genel yönetim giderleri	(3.740.252)	(340.497)	(2.896.439)	-	(6.977.188)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	88.975.655	35.269.281	4.850.881	-	129.095.817
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20.676.950	1.520.373	54.314.162	-	76.511.485
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	111.750	2.002	2.606.918	-	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(89.016)	(20.721)	(3.996.377)	-	(4.106.114)
ESAS FAALİYET KARI	124.803.919	48.302.792	60.061.172	-	233.167.883
Finansman gelirleri	4.789.490	408.312	947.530	-	6.145.332
Finansman giderleri	(71.769.198)	(6.667.909)	(18.260.056)	-	(96.697.163)
VERGİ ÖNCESİ KAR	57.824.211	42.043.195	42.748.646	-	142.616.052
Vergiler	(3.214.230)	(9.888.351)	(8.163.572)	-	(21.266.153)
<i>-Ertelenmiş vergi gideri</i>	<i>(3.214.230)</i>	<i>(9.888.351)</i>	<i>(8.163.572)</i>	<i>-</i>	<i>(21.266.153)</i>
DÖNEM KARI	54.609.981	32.154.844	34.585.074	-	121.349.899

31 Aralık 2013:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.226.100.990	231.513.616	348.305.102	(287.393.676)	1.518.526.032
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.032.889	81.518.905	176.589.069	(63.406.364)	585.734.499

31 Aralık 2013:

Yatırım harcamaları, net	52.000.518	3.655.346	40.186.601	-	95.842.465
Amortisman giderleri ve itfa payları	34.813	3.502	13.592	-	51.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	109.652.605	36.789.654	59.165.042	-	205.607.301

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

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

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	721.394	751.010
	721.394	751.010

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	17.666.490	30.740.471
	17.666.490	30.740.471

b) Kira giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hamdi Akın	278.344	266.628
	278.344	266.628

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Faiz gelirleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen Holding	1.418	187
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	40	277
	1.458	464

d) Faiz giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	29	1.022
Akfen Holding	-	726.236
	29	727.258

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.545.123	1.497.236
	1.545.123	1.497.236

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	10.967	12.831
Bankalar	24.061.531	22.433.371
- Vadesiz mevduat	606.568	4.829.194
- Vadeli mevduat	23.454.963	17.604.177
Proje, rezerv hesapları	24.773	7.880.037
Nakit ve nakit benzerleri	24.097.271	30.326.239
Proje, rezerv hesapları	(24.773)	(7.880.037)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	24.072.498	22.446.202

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Avro	287.134	4.661.002
TL	246.148	26.049
Rus Rublesi	69.911	129.341
ABD Doları	3.375	12.802
Toplam vadesiz mevduat	606.568	4.829.194

Vadeli mevduat

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

31 Aralık 2014

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2014
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2015	%8,00	15.700.000
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2015	%0,05	3.793.842
Credit Europe Bank	Avro	Ocak 2015	%1,60	3.660.366
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2015	%0,10	300.755
Toplam				23.454.963

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2014	%5,00	7.166.290
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2014	%2,75	6.372.205
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2014	%5,50 - %7,75	3.715.682
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	350.000
Toplam				17.604.177

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'a ait proje, rezerv hesaplarının ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014

Banka	31 Aralık 2014
Vadesiz Hesaplar	24.773
Toplam	24.773

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Ocak 2014	%0,50	4.889.290
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	2.900.000
				7.789.290
Vadesiz Hesaplar				90.747
Toplam				7.880.037

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Kısa vadeli banka kredileri	31.808.759	8.504.390
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	85.805.896	83.782.797
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	400.234.298	408.511.424
Toplam finansal borçlar	517.848.953	500.798.611

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	117.614.655	92.287.187
1 - 2 yıl arası	86.194.346	62.613.210
2 - 3 yıl arası	75.411.577	71.555.995
3 - 4 yıl arası	58.887.562	75.525.166
4 - 5 yıl arası	52.339.904	56.981.621
5 yıl ve 5 yıldan uzun	127.400.909	141.835.432
Toplam finansal borçlar	517.848.953	500.798.611

31 Aralık 2014:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	Euribor + % 3,75	48.154.802	27.425.139	108.405.110	135.830.249
Avro (1)	Euribor + % 5,00	7.580.449	1.813.566	19.568.606	21.382.172
Avro (2)	Euribor + % 5,25	15.166.508	8.931.769	33.848.400	42.780.169
Avro (3)	Euribor + % 6,00	7.117.400	13.494.416	6.581.633	20.076.049
Avro (4)	% 7,50	2.124.349	5.992.153	-	5.992.153
TL (5)	% 13,20	28.550.000	28.550.000	-	28.550.000
TL (6)	% 13,25	3.258.759	3.258.759	-	3.258.759
Avro (7)	Euribor + % 5,25	4.046.777	131.943	11.282.800	11.414.743
Avro (8)	Euribor + % 4,60	10.636.254	8.846.433	21.155.250	30.001.683
Avro (9)	Euribor + % 6,35	16.977.570	641.908	47.246.725	47.888.633
Avro (10)	Euribor + % 7,00	7.175.229	2.289.296	17.949.873	20.239.169
Avro (11)	Euribor + % 6,50	10.992.983	3.690.313	27.317.596	31.007.909
Avro (12)	Euribor + % 6,50	6.379.541	2.646.572	15.348.198	17.994.770
Avro (13)	Euribor + % 6,50	8.346.357	2.354.679	21.187.890	23.542.569
Avro (14)	Euribor + % 7,35	22.527.119	-	63.542.245	63.542.245
Avro (15)	% 6,80	5.086.567	7.547.709	6.799.972	14.347.681
			117.614.655	400.234.298	517.848.953

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	Euribor + % 3,75	57.122.889	27.469.262	140.272.110	167.741.372
Avro (1)	Euribor + % 5,00	6.061.930	181.858	17.619.000	17.800.858
Avro (2)	Euribor + % 5,25	15.171.194	502.710	44.047.500	44.550.210
Avro (16)	% 6,95	3.414.219	10.025.855	-	10.025.855
Avro (4)	% 7,50	6.128.036	12.232.893	5.762.085	17.994.978
Avro (8)	Euribor + % 4,60	13.678.952	9.334.991	30.833.250	40.168.241
Avro (9)	Euribor + % 6,35	12.918.738	495.498	37.440.375	37.935.873
Avro (10)	Euribor + % 7,00	7.576.373	1.309.713	20.938.307	22.248.020
Avro (11)	Euribor + % 6,50	11.988.039	3.173.878	32.028.998	35.202.876
Avro (12)	Euribor + % 6,50	7.100.312	2.262.726	18.587.339	20.850.065
Avro (13)	Euribor + % 6,50	8.881.716	1.763.334	24.317.823	26.081.157
Avro (14)	Euribor + % 7,35	12.485.829	-	36.664.637	36.664.637
Avro (17)	% 8,75	5.118.365	15.030.079	-	15.030.079
TL (18)	% 12,00	3.502.450	3.502.450	-	3.502.450
TL (19)	% 13,30	5.001.940	5.001.940	-	5.001.940
			92.287.187	408.511.424	500.798.611

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilen otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla 100.000.000 Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup Euribor + %3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları ve Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sadece Ankara Esenboğa Ibis Otel için bu garanti bulunmaktadır. 31 Aralık 2014 itibarıyla sözleşmeye dahil tüm projeler tamamlanmıştır.

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

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

(3) 27 Mart 2014 tarihinde 7.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

(4) 20 Eylül 2013 tarihinde 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

(5) 2014 yılının 3. çeyreğinde toplam 28.550.000 TL rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

(6) 2014 yılının Haziran ayında toplam 3.250.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (7) Grup portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesi'nin finansmanı için 20 Mart 2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve kredi limiti kapsamında 4.000.000 Avro'luk kredi kullanımı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Tuzla Ibis Otel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
 - Tuzla Ibis Otel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehnedilmiştir,
 - Söz konusu taşınmaz üzerine banka lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir,
 - Şirket ortaklarından Akfen Holding inşaat tamamlama garantisi vermiştir.
- (8) 29 Mart 2013 tarihinde 15.000.000 Avro tutarında 5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup 31 Aralık 2014 itibarıyla kredi bakiyesi 10.500.000 Avro'dur. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun banka kredi bakiyesi kadar kefaleti bulunmaktadır,
- (9) Şirket'in portföyünde bulunan Karaköy Novotel projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2013 tarihinde 25.500.000 Avro limiti bulunan kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 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 rehnedilmiştir,
 - 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 rehnedilmiştir,
 - 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 edilmiştir.
- (10) Russian Property'e ait Samara Ofis ile ilgili 7 Ağustos 2013 tarihinde alınan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- RPI, %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir,
 - Ofis binası kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir,
 - Akfen GYO ve Akfen GT'nin 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
 - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (11) Samara Otel Projesi ile ilgili, RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
 - 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.
- (12) Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (13) Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2014 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - 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.
- (14) HDI’ya ait Moskova Otel Projesi ile ilgili 25.500.000 Avro tutarındaki kredi limiti kapsamında kullanılan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- HDI, %100 sahip olduğu Severnyi Avtovokzal Limited şirketi hisselerini teminat olarak vermiştir,
 - Projenin inşa edileceği arsa kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir. İnşaat bittikten sonra otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilecektir,
 - Akfen GYO ve Akfen GT’nin 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
 - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (15) 29 Kasım 2012 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (16) 29 Eylül 2014 tarihinde 1,5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (17) 29 Mart 2012 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (18) 31 Aralık 2013 tarihinde 3.500.000 TL rotatif kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (19) 31 Aralık 2013 tarihinde 5.000.000 TL tutarında spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Akfen Holding ve Akfen İnşaat’ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10.939.041	6.031.253
	10.939.041	6.031.253

31 Aralık 2014 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 3.671.387 TL (31 Aralık 2013: 3.498.886 TL) ve 6.927.249 TL (31 Aralık 2013: 2.322.541 TL) tutarlarındaki kısımları Grup’un sırasıyla, Türkiye’deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya’daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽¹⁾	721.394	751.010
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.414.917	10.485.273
- İnşaat maliyet tahakkukları ⁽³⁾	2.170.813	4.245.285
- Diğer ticari borçlar ⁽²⁾	724.110	5.765.490
- Diğer gider karşılıkları	519.994	474.498
	4.136.311	11.236.283

- (1) 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Grup'un Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin Akfen İnşaat'a olan ticari borçlardan oluşmaktadır (Not 4).
- (2) 31 Aralık 2014 itibarıyla diğer ticari borçların 571.120 TL'si Grup'un inşaat işleri ile ilgili müteahhitlere olan borçlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 itibarıyla ise diğer ticari borçların 1.741.461 TL, 1.225.507 TL ve 1.980.474 TL tutarındaki kısımları Rusya'daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy, Elba ve Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.
- (3) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla inşaat maliyet tahakkukları, devam eden Karaköy projesi inşaatına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ise inşaat maliyet karşılıkları, Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	26.155	44.062
	26.155	44.062

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer alacaklar	9.853.201	9.668.011
Verilen depozito ve teminatlar	131.907	112.244
	9.985.108	9.780.255

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 7.847.392 TL (31 Aralık 2013: 7.599.827 TL) ve 2.005.809 TL (31 Aralık 2013: 2.067.929 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nin diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	1.113.134	466.802
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku	61.716	75.933
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	28.246	8.818
Diğer borçlar	176.717	230.432
	1.379.813	781.985

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMakta OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.046.988.878	1.129.195.631
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	304.902.499	289.703.095
Toplam	1.351.891.377	1.418.898.726

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	1.129.195.631	872.850.482
Girişler	3.020.655	4.653.059
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	39.363.705	106.160.792
Yabancı para çevrim farkları	(83.480.101)	16.435.481
Değer (azalışı)/artışı, net	(41.111.012)	129.095.817
Gerçeğe uygun değeri	1.046.988.878	1.129.195.631

31 Aralık 2014 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ankara Esenboğa Ibis Otel'dir. 31 Aralık 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar ise dönem içerisinde tamamlanan İzmir Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla değer artışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. 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 Grup yönetimi tarafından müştereken hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresini, Grup’un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	233.315.000	233.315.000	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000
Merit Park Otel	31 Aralık 2014	209.113.000	209.113.000	31 Aralık 2013	218.946.000	218.946.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2014	110.360.000	110.360.000	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	58.727.000	58.727.000	31 Aralık 2013	65.317.000	65.317.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2014	54.130.000	54.130.000	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2014	55.511.000	55.511.000	31 Aralık 2013	57.700.000	57.700.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2014	47.642.000	47.642.000	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2014	46.006.000	46.006.000	31 Aralık 2013	46.833.000	46.833.000
Ankara Esenboğa Ibis Otel	31 Aralık 2014	35.287.000	35.287.000	-	-	-
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2014	39.673.000	39.673.000	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2014	14.724.000	14.724.000	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000
Toplam		904.488.000	904.488.000		904.651.000	904.651.000

Rusya’da faaliyet gösteren RHI’ya ait Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 43.656.908 TL, 46.571.123 TL ve 35.547.789 TL’dir. (31 Aralık 2013: Yaroslavl Ibis Otel 69.225.660 TL, Samara Ibis Otel 73.905.562 TL ve Kaliningrad Ibis Otel 54.880.701 TL) olup olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14’tür (31 Aralık 2013: %12,5). RPI’ya ait Rusya’da faaliyette olan Samara ofis projesinin olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14’tür (31 Aralık 2013: %12,5).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.061.411.984 TL'dir (31 Aralık 2013: 1.086.971.028 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 657.223.100 TL (31 Aralık 2013: 651.168.875 TL)'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2014	İskonto oranları 31 Aralık 2013
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Merit Park Otel	%8,50 ve %10,00	%8,25 ve %9,75
Trabzon Novotel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,25	%6,75 ve %9,25
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,50 ve %9,50
Bursa Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%7,00 ve %9,00	%6,75 ve %9,25
Adana Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %9,50
Esenyurt Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,50 ve %9,50
İzmir Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,50 ve %9,75
Ankara Esenboğa Ibis Otel	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %10,25

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	289.703.095	217.494.468
Girişler	58.564.172	91.137.741
Yabancı para çevrim farkları	(61.891.045)	10.720.193
Değer artışı	57.889.982	76.511.485
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(39.363.705)	(106.160.792)
Gerçeğe uygun değeri	304.902.499	289.703.095

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2014	146.366.000	146.366.000	31 Aralık 2013	132.000.000	132.000.000
Tuzla Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2014	20.917.000	20.917.000	31 Aralık 2013	16.470.000	16.470.000
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2014	8.127.000	8.127.000	31 Aralık 2013	8.399.000	8.399.000
Ankara Esenboğa Ibis Otel (*)	-	-	-	31 Aralık 2013	35.270.000	35.270.000
Toplam		175.410.000	175.410.000		192.139.000	192.139.000

(*) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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 Grup yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir.

Akfen GYO’nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda’da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova’da inşaatı başlayan Ibis Otel projesinin 31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 129.942.498 TL (31 Aralık 2013: 94.155.951 TL) olup 31 Aralık 2014 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14’tür (31 Aralık 2013: %15,5). HDI firmasının Moskova’da geliştirmesi planlanan diğer bir otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri, proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup gerçeğe uygun değeri 3.408.144 TL’dir. Moskova Hükümeti tarafından ilgili projeye ait arsa sözleşmesi iptal edilmiştir. Grup’un Moskova Hükümeti’ne açtığı dava Grup tarafından kazanılmış ve davaya ilişkin tazminat tutarı Grup tarafından 3 Temmuz 2014 yılında tahsil edilmiştir. Söz konusu proje iptal edilmiş olduğundan 31 Aralık 2014 projeye ait herhangi bir harcama tutarı bilançoda bulunmamaktadır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2014	İskonto oranları 31 Aralık 2013
Karaköy Otel Projesi	%7,00 ve %9,00	%7,75 ve %9,50
Ankara Esenboğa Ibis Otel(*)	-	%7,75 ve %10,25
Tuzla Ibis Otel Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

(*) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 136.726.007 TL’dir (31 Aralık 2013: 115.433.815 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 257.388.875 TL’dir (31 Aralık 2013: 144.622.625 TL).

31 Aralık 2014 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.441.864 TL ve 2.288.082 TL’dir (31 Aralık 2013: 3.519.971 TL ve 1.819.01 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Alımlar	-	7.050	-	7.050
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	4.688	270.486	129.583	404.757
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	4.688	270.486	129.583	404.757
Alımlar	-	26.437	-	26.437
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	4.688	296.923	129.583	431.194
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Dönem gideri	(384)	(24.394)	(22.758)	(47.536)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Dönem gideri	(384)	(24.344)	(19.436)	(44.164)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	(2.531)	(247.357)	(100.676)	(350.564)
Net defter değeri				
1 Ocak 2013	2.925	64.817	71.101	138.843
31 Aralık 2013	2.541	47.473	48.343	98.357
1 Ocak 2014	2.541	47.473	48.343	98.357
31 Aralık 2014	2.157	49.566	28.907	80.630

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 44.164 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2013: 47.536 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.551
Alımlar	44.615
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	86.166
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	86.166
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	86.166
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(37.474)
Dönem gideri	(4.371)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(41.845)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014	(41.845)
Dönem gideri	(2.275)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014	(44.120)
Net defter değeri	
1 Ocak 2013	4.077
31 Aralık 2013	44.321
1 Ocak 2014	44.321
31 Aralık 2014	42.046

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 2.275 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2013 : 4.371 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	774.057.619	726.295.739
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	245.852.359	200.529.971
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	1.019.909.978	926.825.710

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 273.500.000 Avro ve 800.000 ABD Doları'dır. (31 Aralık 2013: 246.500.000 Avro ve 800.000 ABD Doları) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 86.345.744 Avro'dur (31 Aralık 2013: 48.095.744 Avro).

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un 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 ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %95 ve %5 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 7 Ağustos 2013 tarihinde kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 12 adet faaliyette 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. 2014 yılına ait kira bedeli 12.167 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyette kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 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, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- 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 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, Kaliningrad Ibis Otel arsası için yıllık kirası yaklaşık 20.436 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır. 11 Kasım 2013 tarihinde Kaliningrad İl Belediyesi ile 49 yıllık arsa kiralama sözleşmesi imzalanmış olup Grup, arsanın satın alma opsiyonunun 2015 yılının 1. çeyreğinde kullanılması planlanmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.
- 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 2014 yılı için 56.872 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı 1 Eylül 2009 tarihinde peşin olarak ödenmiştir. 31 Aralık 2014 itibarıyla aylık kira bedeli, 170.103 TL olup her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.
- Grup'un 15 Ağustos 2013 tarihinde hisselerinin tamamını satın aldığı Severny şirketi, üzerine Moskova Ibis Otel projesinin inşa edileceği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2014 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 280.000 TL'dir. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira giderleri	4.813.601	4.103.809
	4.813.601	4.103.809

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralama için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	3.709.394	1.625.708
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	15.765.936	11.948.934
5 ve 5 yıldan uzun	171.972.784	139.289.602
	191.448.114	152.864.244

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 17)	1.190.349	534.584
Uzun vadeli (Not 17)	3.231.723	3.499.559
	4.422.072	4.034.143

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 23 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 tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy’de 2015 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara’da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla’da 2016 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- 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.
- Tuzla Ibis Otel'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

Mevcut durumda Moskova ve Tuzla projeleri işletmeye açıldığında Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı %72,5'e çıkacaktır.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralınmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Fitness Center'ın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 15.000 TL'dir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafes için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafesin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2014 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 5.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. 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. Yııldan 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.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. 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. Yııldan 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 onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar 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. Yııldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- 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 olarak KDV Dahil 78.524 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 bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 30 Haziran 2015 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 3.622 TL'dir.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 24 aylık süre ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 49.985 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 746 metrekaresi, 19 Şubat 2014 tarihinde Rusya'nın en büyük Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 19.522 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 15 Nisan 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	25.091.963	26.171.049
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	95.637.433	102.746.266
5 yıldan uzun	250.262.612	285.625.417
	370.992.008	414.542.732

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

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

Şirket'in ACCOR S.A. ile Türkiye'de kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Sözleşme'ye dayandırılmaktadır.

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	356.194	360.243
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	59.832	48.512
	416.026	408.755

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.438 TL (31 Aralık 2013: 3.254 TL)' dir.

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

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maaş artış oranı	%6,00	%5,10
İskonto oranı	%9,00	%10,00
Net iskonto oranı	%2,83	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%88,00	%85,00

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	48.512	18.312
Faiz maliyeti	5.385	1.811
Hizmet maliyeti	7.593	37.887
Dönem içinde ödenen	-	(10.943)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(1.658)	1.445
Kapanış bakiyesi	59.832	48.512

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	360.243	195.836
Dönem içinde ödenen	-	(2.232)
Cari dönemdeki (azalış)/artış	(4.049)	166.639
Kapanış bakiyesi	356.194	360.243

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	412.483	1.916.084
Sipariş avansları	297.574	209.641
İş avansları	42.919	37.168
	752.976	2.162.893

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	7.781.796	3.420.068
Verilen avanslar ⁽²⁾	5.144.011	8.350.271
	12.925.807	11.770.339

(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 kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

(2) Verilen avanslar, 31 Aralık 2014 itibarıyla Karaköy Novotel proje inşaatı için, 31 Aralık 2013 itibarıyla ise Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	3.041.534	4.841.810
Peşin ödenen vergi ve fonlar	177.067	168.416
Diğer	24.382	27.938
	3.242.983	5.038.164

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	31.577.687	33.197.872
	31.577.687	33.197.872

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.190.349	534.584
	1.190.349	534.584

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.231.723	3.499.559
	3.231.723	3.499.559

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2014	(%)	31 Aralık 2013
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık ⁽¹⁾	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

(1) 31 Aralık 2014 itibarıyla halka açık kısımda toplam sermayenin %5,16'sına denk gelen 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur (31 Aralık 2013 : Toplam sermayenin %5,09'una denk gelen 9.370.515 TL).

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

Toplam sermayenin %5,16'sına tekabül eden 9.500.447 TL değerindeki kısmın 8.040.787 TL'si 2011 yılında, 1.329.728 TL'si 2013 yılında, 129.932 TL'si de 2014 yılında Akfen Holding tarafından Grup'un 11 Mayıs 2011 tarihinde BIST'te halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

18.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altındaki ortaklığın satın alınmasında, satın alan şirketin, işletme birleşmesinin etkilerinin, önceki dönem tarihli finansal tablolara da yansıtılmasına zorunlu olmamakla birlikte izin verilmiştir. Grup 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

18.3. Yabancı para çevrim farkları

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

18.4 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.

18.5 Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gelirleri	50.974.167	41.232.531
Toplam gayrimenkul gelirleri	50.974.167	41.232.531
Banka mevduatı faiz gelirleri	37.510	29.653
Toplam borçlanma araçları gelirleri	37.510	29.653
Toplam hasılat	51.011.677	41.262.185
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	(4.297.187)	(3.641.910)
Sigorta giderleri	(988.287)	(1.027.508)
Vergi, resim ve harç giderleri	(208.762)	(226.642)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(143.333)	(381.424)
Diğer	(92.377)	(61.489)
Toplam satışların maliyeti	(5.729.946)	(5.338.972)

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel giderleri	2.852.996	3.339.260
Danışmanlık giderleri	1.276.158	1.569.869
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	604.278	314.752
Operasyonel kiralama giderleri	516.414	461.899
Seyahat ve temsil giderleri	198.536	178.480
Vergi, resim ve harç giderleri	160.958	494.008
Reklam giderleri	61.188	297.016
Amortisman giderleri	44.164	47.536
İtfa payı giderleri	2.275	4.371
Diğer	125.724	269.997
Toplam	5.842.691	6.977.188

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maaşlar ve ücretler	2.485.076	2.746.092
SSK işveren payı	275.552	312.917
Kıdem tazminatı gideri	11.320	41.143
Diğer	81.048	239.108
Toplam	2.852.996	3.339.260

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	16.778.970	205.607.302
Kur farkı geliri	77.724	57.496
Diğer gelirler ⁽¹⁾	17.420.919	2.663.174
Toplam	34.277.613	208.327.972

(1) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 11.448.406 TL'si Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait davanın kazanılması ile Moskova Hükümeti'nden 3 Temmuz 2014 tarihinde alınan tazminat sonucu elde edilen gelir rakamından, 457.601 TL'si Grup'un Rusya'daki inşaat işleri ile ilgili Kasa Stroy'a olan borcunun belirtilen tutar kadarının, karşı taraf ile anlaşmaya varılarak ödenmeyecek olması sonucunda elde edilen gelirden, kalan tutarın 483.715 TL'si ise Accor S.A.'ya RHI tarafından kesilen Rusya'daki otellerin mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili Accor'a düşen katkı payı faturasından doğan gelirden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 1.435.843 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. Kalan tutarın 1.028.561 TL'si ise ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Kaliningrad Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturasından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı giderleri	64.176	69.789
Diğer giderler ⁽¹⁾	2.866.933	4.036.325
Toplam	2.931.109	4.106.114

(1) 31 Aralık 2014 itibarıyla diğer giderlerin 1.792.865 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir. Kalan tutarın 480.208 TL'lik kısmı Grup'un planladığı ancak gerçekleşmeyen projelerle ilgili geçmiş yıllarda yapmış olduğu harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 itibarıyla diğer giderlerin 931.509 TL tutarındaki kısmı Kaliningrad Ibis Otel projesi ile ilgili aktifleştirilemeyen yatırımlarla ilgilidir. Kalan tutarın 817.896 TL tutarındaki kısmı ise Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı geliri	29.544.609	5.300.137
Faiz gelirleri	718.289	845.195
Toplam	30.262.898	6.145.332

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	80.079.326	73.490.758
Faiz giderleri	21.242.254	20.279.960
Komisyon giderleri	2.103.845	2.100.687
Teminat mektubu giderleri	43.221	130.827
Diğer	9.663	694.931
Toplam	103.478.309	96.697.163

Grup, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yılda 6.234.587 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2013: 3.299.289 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş vergi gideri	(2.517.500)	(21.266.153)
Toplam vergi gideri	(2.517.500)	(21.266.153)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/zarar rakamına arplanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	%	1 Ocak - 31 Aralık 2014	%	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Vergi öncesi (zarar)/kar		(2.429.867)		142.616.052
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/(gideri)	(20)	485.972	(20)	(28.523.209)
Vergiden muaf gelirler/(giderler) ⁽¹⁾	(23,72)	(576.449)	13,76	8.613.389
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,41)	(9.921)	0,04	(36.233)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	2,26	(54.841)	0,27	(1.125.420)
Ertelenmiş vergi gelirin konu edilmeyen cari dönem zararlar	29,31	(712.175)	1,36	(337.766)
Yararlanılacak yatırım indirimi	72,03	(1.750.217)	0,58	(335.890)
Diğer	(4,12)	100.131	1,07	478.975
Vergi (gideri)/geliri		(2.517.500)		(21.266.153)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen GT ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği 11.086.565 TL tutarında birikmiş mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 8.968.884 TL). Ertelemiş vergi aktifli hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Son indirim tarihi
2009	-	954.322	31 Aralık 2014
2010	-	102.968	31 Aralık 2015
2011	2.459.277	2.845.181	31 Aralık 2016
2012	3.505.292	3.505.292	31 Aralık 2017
2013	1.561.121	1.561.121	31 Aralık 2018
2014	3.560.875	-	31 Aralık 2019
	11.086.565	8.968.884	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	12.888.155	14.638.372	-	-	12.888.155	14.638.372
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(72.283.698)	(82.103.714)	(72.283.698)	(82.103.714)
Finansal borçlar	45	3.143	-	-	45	3.143
Birikmiş zararlar	388.778	1.133.551	-	-	388.778	1.133.551
Maddi olmayan duran varlıklar	165.011	948.833	(2.295.852)	(1.955.233)	(2.130.841)	(1.006.400)
Diğer	-	-	(179)	(6.123)	(179)	(6.123)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	13.441.989	16.723.899	(74.579.729)	(84.065.070)	(61.137.740)	(67.341.171)
Netleştirme	(13.053.211)	(15.590.348)	13.053.211	15.590.348	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	388.778	1.133.551	(61.526.518)	(68.474.722)	(61.137.740)	(67.341.171)

⁽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 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
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 (zararı)/karı	(2.447.787)	118.002.845
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	(0,01)	0,64

Grup'un sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

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:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

(ii) *Kredi riski*

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

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

(iii) *Piyasa riski*

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira sözleşmelerinin çoğunluğunu Avro bazında, borçlanmasını da ağırlık olarak Avro bazında yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

Faiz oranı riski

Grup'un faaliyetleri, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %90'ının 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 giderleri minimize etmektir.

(iii) Likidite riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(iv) 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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam yükümlülükler	589.729.693	585.734.499
Hazır değerler	(24.097.271)	(30.326.239)
Net yükümlülük	565.632.422	555.408.260
Özkaynaklar	856.220.166	932.791.533
Toplam kaynak	1.421.852.588	1.488.199.793
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%40	%37

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	10.939.041	-	10.011.263	24.086.304	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	10.939.041	-	10.011.263	24.086.304	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	6.031.253	-	9.824.317	30.313.408	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	6.031.253	-	9.824.317	30.313.408	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.2. Likidite riski

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

31 Aralık 2014:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	517.848.953	620.337.541	68.487.507	71.007.251	338.310.172	142.532.611
Ticari borçlar	4.136.311	4.136.311	4.136.311	-	-	-
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	5.801.885	5.801.885	2.570.162	-	3.231.723	-

31 Aralık 2013:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	500.798.611	608.769.206	48.557.706	62.928.330	336.620.565	160.662.605
Ticari borçlar	11.236.283	11.236.283	11.236.283	-	-	-
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.816.128	4.816.128	1.316.569	-	3.499.559	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2014	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Rub	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	7.106.963	-	-	172.502.348	-
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	8.136.114	2.525	2.750.945	8.996.954	-
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	229.819	14	17.410	4.385.486	-
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	15.472.896	2.539	2.768.355	185.884.789	-
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	8.239.298	-	2.783.182	9.436.525	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	8.239.298	-	2.783.182	9.436.525	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	23.712.194	2.539	5.551.537	195.321.314	-
10 Ticari borçlar	1.991.556	-	25.592	46.587.480	-
11 Finansal yükümlülükler	85.805.896	-	30.420.072	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.198.552	-	94.677	22.609.528	-
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	88.996.004	-	30.540.341	69.197.008	-
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	400.234.298	-	141.891.835	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.152.044	1.359.284	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	403.386.342	1.359.284	141.891.835	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	492.382.346	1.359.284	172.432.176	69.197.008	-
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)	(468.670.152)	(1.356.745)	(166.880.639)	126.124.306	-
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21 (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(472.788.673)	2.525	(169.586.553)	134.911.823	-
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 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2013		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	Rub	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	2.509.297	-	-	38.398.773	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	27.016.527	6.031	7.886.475	58.838.862	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	865.436	-	294.718	-	-
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	30.391.260	6.031	8.181.193	97.237.635	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	7.608.565	-	2.588.143	-	2.416
8	Duran varlıklar (5+6+7)	7.608.565	-	2.588.143	-	2.416
9	Toplam varlıklar (4+8)	37.999.825	6.031	10.769.336	97.237.635	2.416
10	Ticari borçlar	3.566.550	-	401.480	36.536.548	-
11	Finansal yükümlülükler	83.782.797	-	28.531.516	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	767.489	-	42.113	9.852.191	-
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	88.116.836	-	28.975.109	46.388.740	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	408.511.424	-	139.115.077	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.705.143	1.267.462	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	411.216.567	1.267.462	139.115.077	-	-
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	499.333.403	1.267.462	168.090.186	46.388.740	-
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)	(461.333.578)	(1.261.431)	(157.320.850)	50.848.895	2.416
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(466.334.947)	6.031	(160.161.598)	60.701.086	-
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 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2014:

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(314.616)	314.616	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(314.616)	314.616	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(47.072.021)	47.072.021	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(47.072.021)	47.072.021	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	519.622	(519.622)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	519.622	(519.622)
TOPLAM (3+6+9)	(47.386.637)	47.386.637	519.622	(519.622)

Grup'un, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 130.117.000 Avro ve 98.682.565 Ruble karşılığı 370.992.008 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 39.375.907 TL karşılığı 1.597.189 Avro ve 15.002.689 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2013:

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(269.227)	269.227	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(269.227)	269.227	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(46.197.268)	46.197.268	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(46.197.268)	46.197.268	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	848	(848)	332.289	(332.289)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	848	(848)	332.289	(332.289)
TOPLAM (3+6+9)	(46.465.647)	46.465.647	332.289	(332.289)

Grup'un, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 138.369.000 Avro ve 129.924.412 Ruble karşılığı 414.542.732 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 35.044.279 TL karşılığı 1.461.575 Avro ve 14.408.642 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	23.454.962	25.393.467
Finansal yükümlülükler	52.148.592	51.555.302
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	465.700.361	449.243.309

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

	Kar veya (zarar)		Özsermaye(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2014				
Değişken faizli yükümlülükler	(4.657.004)	4.657.004	(4.657.004)	4.657.004
31 Aralık 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	(4.492.433)	4.492.433	(4.492.433)	4.492.433

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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.

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31 Aralık 2014	Kontrol gücü olmayan pay %	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	%30	498.010	27.841.616
31 Aralık 2013	Kontrol gücü olmayan pay %	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	%30	(3.748.578)	28.339.625

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	27.797	7.881.320
Diğer dönen varlıklar	445.286	1.736.852
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	146.366.000	132.000.000
Diğer duran varlıklar	18.432.390	13.761.490
TOPLAM VARLIKLAR	165.271.473	155.379.662
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	641.908	495.498
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.778.800	1.653.792
Uzun vadeli borçlanmalar	47.246.725	37.440.375
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	21.801.748	21.327.728
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	72.469.181	60.917.393
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	92.802.292	94.462.269

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Satışların maliyeti	(1.863.449)	(1.636.629)
BRÜT ZARAR	(1.863.449)	(1.636.629)
Genel yönetim giderleri	(317.301)	(615.372)
Esas faaliyetlerden diğer (giderler)/gelirler.net	(369.251)	22.847.659
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	(2.550.001)	20.595.658
Finansman gelir/(giderleri), net	1.364.044	(6.064.368)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(1.185.957)	14.531.290
Dönem vergi gideri	(474.020)	(3.286.155)
- Ertelenmiş vergi gideri	(474.020)	(3.286.155)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(1.659.977)	11.245.135

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akfen GYO ile Credit Europe Bank N.V ("Banka") arasında, Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanım koşullarının tamamlanması ile kredi kullanımı gerçekleştirilecektir. Banka ile Akfen GYO bağlı ortaklıklarının da mevcut tüm kredilerinin refinansmanı ve portföylerinde bulunan yatırımı devam eden projelerinin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere aynı şartlarda kredi temini için sözleşme görüşmeleri devam etmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, parsel no: 3623'te yer alan Grup'a ait arsa ile ilgili parsel etrafında bulunan Maliye Hazinesi'ne ait toplam 427,74 metrekaarelik parsellerin (3624 parsel no, 3590 parsel no ve 3558 parsel no) tevhid işlemi tamamlanmış olup söz konusu toplam 427,74 metrekaarelik parseller Maliye Hazinesi'nden 1.924.830 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 7 Ocak 2015 tarihinde tamamlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	232.262	409.421
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	716.292.000	737.445.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	466.823.220	511.336.899
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		26.218.968	28.922.193
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.209.566.450	1.278.113.513
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	283.631.976	281.647.741
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.777.063	8.296.370
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	920.157.411	988.169.402
	Diğer kaynaklar		-	-
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.209.566.450	1.278.113.513
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	225.929	398.565
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	92.581.292	95.736.087
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	871.662.526	763.683.318
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%59,22	%57,70	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%38,61	%40,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%38,59	%40,01	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%126,18	%106,62	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,02	%0,03	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

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