



## **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

30 Eylül 2011 Tarihinde  
Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

4 Kasım 2011

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu ve 68 sayfa konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

## **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

İçindekiler

İnceleme raporu

Konsolide bilanço

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**  
Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 17  
Büyükdere Caddesi  
Levent 34330 İstanbul

Telephone +90 (212) 317 74 00  
Fax +90 (212) 317 73 00  
Internet www.kpmg.com

## ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

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

### *Giriş*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup") ekte yer alan 30 Eylül 2011 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

### *İncelemenin kapsamı*

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

### *Sonuç*

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem konsolide finansal tabloların Grup'un, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla konsolide finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (bakınız Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

### *Diğer Husus*

İncelememiz ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin sonuç açıklamak için yapılmıştır. SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanan Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumunu Kontrolü'nde sunulan ilave bilgiler ara dönem konsolide mali tabloların bir parçası değildir. Dolayısıyla, bu ilave bilgiler üzerinde herhangi bir sonuç açıklamamaktayız.

İstanbul, 4 Kasım 2011

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM  
Sorumlu ortak, Başdenetçi

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>KONSOLİDE BİLANÇO</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
Not 1 Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-20
Not 3 Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	20
Not 4 Faaliyet bölümlerine göre raporlama	21-22
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	23
Not 6 Finansal borçlar	24-27
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	27-28
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	28-29
Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	29-31
Not 10 Maddi duran varlıklar	32
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	33
Not 12 Devlet teşvik ve yardımları	33
Not 13 Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	33
Not 14 Taahhütler	34-40
Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	41-42
Not 16 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	42-43
Not 17 Özkaynaklar	44-46
Not 18 Satışlar ve satışların maliyeti	46
Not 19 Genel yönetim giderleri	47
Not 20 Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler	47-48
Not 21 Finansal gelirler	48
Not 22 Finansal giderler	48
Not 23 Vergi varlık ve yükümlülükleri	49-51
Not 24 Hisse başına kazanç /(zarar)	52
Not 25 İlişkili taraf açıklamaları	52-54
Not 26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	55-66
Not 27 Finansal araçlar	66
Not 28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	67
Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	67-68

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>41.948.586</b>	<b>8.365.971</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	20.570.398	1.304.927
Ticari alacaklar	7	6.410.567	6.155.758
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	231.908	1.291.871
- Diğer ticari alacaklar	7	6.178.659	4.863.887
Diğer alacaklar	8	5.345.694	--
- Diğer alacaklar		5.345.694	--
Diğer dönen varlıklar	16	9.621.927	905.286
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.038.300.245</b>	<b>678.636.026</b>
Diğer alacaklar	8	88.604	87.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	991.977.390	644.063.152
Maddi duran varlıklar	10	110.184	117.937
Maddi olmayan duran varlıklar	11	8.243	7.622
Ertelenmiş vergi varlığı	23	810.475	89.343
Diğer duran varlıklar	16	45.305.349	34.270.576
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.080.248.831</b>	<b>687.001.997</b>

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>incelemeden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
		<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>129.966.442</b>	<b>63.017.344</b>
Finansal borçlar	6	119.011.361	47.628.674
Ticari borçlar	7	6.609.298	854.847
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	85.435	58.433
- Diğer ticari borçlar	7	6.523.863	796.414
Diğer borçlar	8	72.394	12.291.507
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	--	12.247.437
- Diğer borçlar	8	72.394	44.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	172.744	64.619
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.770.592	1.731.386
Dönem karı vergi yükümlülüğü		330.053	446.311
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>191.763.942</b>	<b>173.236.249</b>
Finansal borçlar	6	172.176.945	164.563.313
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	7.548	6.486
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	17.728.817	7.321.185
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	1.850.632	1.345.265
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>17</b>	<b>758.518.447</b>	<b>450.748.404</b>
Ödenmiş sermaye		184.000.000	138.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Hisse senedi ihraç primleri		58.880.000	--
Yabancı para çevrim farkları		(246.793)	524.372
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		255.940.250	137.819.739
Net dönem karı		172.646.642	120.362.989
Kontrol gücü olmayan paylar		33.228.130	(28.914)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.080.248.831</b>	<b>687.001.997</b>

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA HESAP DONEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		<i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN</b>					
Satış gelirleri	18	20.828.073	7.653.124	13.579.404	4.837.214
Satışların maliyeti	18	(2.422.737)	(1.110.285)	(1.473.361)	(588.981)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>18.405.336</b>	<b>6.542.839</b>	<b>12.106.043</b>	<b>4.248.233</b>
Genel yönetim giderleri	19	(4.425.543)	(1.969.601)	(3.001.040)	(1.091.142)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	129.029.117	84.193.269	8.950.790	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	107.074.333	28.344.519	20.268.948	13.220.141
Diğer faaliyet gelirleri	20	12.594.967	12.556.717	1.306.293	1.142.747
Diğer faaliyet giderleri	20	(4.339.403)	(1.185.753)	(3.612.299)	(3.067.611)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>258.338.807</b>	<b>128.481.990</b>	<b>36.018.735</b>	<b>14.452.368</b>
Finansal gelirler	21	4.966.389	1.953.311	24.938.150	2.241.036
Finansal giderler	22	(56.599.188)	(24.102.057)	(23.575.245)	(12.916.118)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>206.706.008</b>	<b>106.333.244</b>	<b>37.381.640</b>	<b>3.777.286</b>
Vergi gideri	23	(7.994.672)	(4.919.850)	(2.965.105)	(919.490)
- Dönem vergi gideri		--	--	(658.576)	(322.000)
- Ertelenen vergi gideri		(7.994.672)	(4.919.850)	(2.306.529)	(597.490)
<b>NET DÖNEM KARI</b>		<b>198.711.336</b>	<b>101.413.394</b>	<b>34.416.535</b>	<b>2.857.796</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>					
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		(771.165)	(4.087.924)	(657.789)	(777.517)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (VERGİ SONRASI)</b>		<b>(771.165)</b>	<b>(4.087.924)</b>	<b>(657.789)</b>	<b>(777.517)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>197.940.171</b>	<b>97.325.470</b>	<b>33.758.746</b>	<b>2.080.279</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		26.064.694	2.732.236	(29.733)	(29.733)
Ana ortaklık payları		172.646.642	98.681.158	34.446.268	2.887.529
<b>Net Dönem Karı</b>		<b>198.711.336</b>	<b>101.413.394</b>	<b>34.416.535</b>	<b>2.857.796</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		26.064.694	2.732.236	(29.733)	(29.733)
Ana ortaklık payları		171.875.477	94.593.234	33.788.479	2.110.012
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>197.940.171</b>	<b>97.325.470</b>	<b>33.758.746</b>	<b>2.080.279</b>

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2010 itibarıyla	72.147.000	380.186	--	53.748.727	217.708	4.147	139.726.591	18.206.539	284.430.898	--	284.430.898
Transferler	--	--	--	--	--	--	18.206.539	(18.206.539)	--	--	--
Sermaye artırımını	65.853.000	(62.842)	--	--	--	--	(20.113.391)	--	45.676.767	--	45.676.767
	138.000.000	317.344	--	53.748.727	217.708	4.147	137.819.739	--	330.107.665	--	330.107.665
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	34.446.268	34.446.268	(29.733)	34.416.535
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	(657.789)	--	--	--	(657.789)	--	(657.789)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	--	--	--	(657.789)	--	--	34.446.268	33.788.479	(29.733)	33.758.746
<b>30 Eylül 2010 itibarıyla</b>	<b>138.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>--</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(440.081)</b>	<b>4.147</b>	<b>137.819.739</b>	<b>34.446.268</b>	<b>363.896.144</b>	<b>(29.733)</b>	<b>363.866.411</b>
1 Ocak 2011 itibarıyla	138.000.000	317.344	--	53.748.727	524.372	4.147	137.819.739	120.362.989	450.777.318	(28.914)	450.748.404
Transferler	--	--	--	--	--	--	120.362.989	(120.362.989)	--	--	--
Sermaye artırımını	46.000.000	--	--	--	--	--	--	--	46.000.000	--	46.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	--	--	58.880.000	--	--	--	--	--	58.880.000	--	58.880.000
Halka arz giderleri	--	--	--	--	--	--	(2.242.478)	--	(2.242.478)	--	(2.242.478)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.192.350	7.192.350
	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	524.372	4.147	255.940.250	--	553.414.840	7.163.436	560.578.276
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	172.646.642	172.646.642	26.064.694	198.711.336
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	(771.165)	--	--	--	(771.165)	--	(771.165)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	--	--	--	(771.165)	--	--	172.646.642	171.875.477	26.064.694	197.940.171
<b>30 Eylül 2011 itibarıyla</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(246.793)</b>	<b>4.147</b>	<b>255.940.250</b>	<b>172.646.642</b>	<b>725.290.317</b>	<b>33.228.130</b>	<b>758.518.447</b>

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**AKIS**

BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERBEST MÜHÜR HASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
<b>A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>198.711.336</b>	<b>34.416.535</b>
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	10	49.507	43.051
İtfa payı giderleri	11	2.438	4.038
Kıdem ve izin tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	15	108.125	(21.933)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	20	(236.103.450)	(29.219.738)
Faiz gideri	22	10.064.692	12.775.700
Faiz geliri	21	(1.499.938)	--
Gerçekleşmemiş kur farkı (geliri)/gideri		44.715.067	(9.016.087)
Kira gider tahakkukları	16	771.109	349.026
Diğer karşılıklar		(5.394.916)	355.025
Pazarlıklı satın alım kazancı	20	(11.888.798)	--
Ertelenmiş vergi gideri	23	7.994.672	2.965.106
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>7.529.844</b>	<b>12.649.998</b>
Stoklardaki değişim		--	1.094.805
Ticari alacaklardaki değişim		2.278.438	(2.474.309)
Diğer alacaklardaki değişim		(5.335.139)	(520.073)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(14.993.590)	(1.710.478)
Ticari borçlardaki değişim		5.754.451	(2.342.070)
Kıdem tazminatı ödemesi		--	(9.985)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(12.246.004)	(18.080.369)
Faiz ödemeleri		(10.064.692)	(11.406.114)
<b>Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>		<b>(27.076.692)</b>	<b>(22.798.595)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımları	10	(25.432)	(5.546)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(14.007)	(3.554)
Maddi olmayan duran varlık satışları		16.062	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(48.063.062)	(32.117.984)
Alınan faizler		1.499.938	--
İşletme birleşmeleri net nakit etkisi	2.1	(10.099.782)	--
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(56.686.283)</b>	<b>(32.127.084)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi	17	46.000.000	45.676.767
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		3.750.000	24.293.816
Finansal borçların geri ödenmesi		(6.574.972)	(12.783.610)
Halka arz giderleri	17	(2.242.478)	--
Hisse senedi ihraç primleri	17	58.880.000	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		3.987.061	--
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>103.799.611</b>	<b>57.186.973</b>
Bilanço üzerindeki kur farkları		(771.165)	(657.789)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>19.265.471</b>	<b>1.513.505</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.304.927	499.009
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>20.570.398</b>	<b>2.012.514</b>

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (“Şirket ya da Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik AŞ (“Aksel”)’nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak için faaliyete geçmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 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 VI, No: 11) 23. Ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Şirket’in ana ortağı Akfen Holding AŞ (“Akfen Holding”) dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve İbis otel markaları için karşılıklı münhasırlığa dayanan bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşmesi ile Akfen Holding ve ACCOR S.A. Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmiştir. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve İbis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nın Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm AŞ’ye kiralamaktadır. 12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Anlaşması’nda yer alan Yatırım Programı’na göre 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 31 Aralık 2015 tarihinin sonuna kadar en az 8 otel tamamlanarak ACCOR S.A.’ya Şirket tarafından kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul’da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Esenyurt, İzmir ve Adana, Ankara ve Karaköy’de otel projeleri için araziler temin edilmiştir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı’nın ilk senesinde gerçekleşmek şartıyla, asgari otel sayısı 6’ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki Yatırım Programı’nı en geç 30 Haziran 2015 tarihine kadar imzalamayı planlamaktadırlar.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya kote olmuştur.

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

Akfen Ticaret, Eastern European Property Investment Ltd. (“EEPI Ltd.”) firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda’da Russian Hotel Investment BV (“Russian Hotel” veya “RHI”) ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda’da Russian Property Investment BV (“Russian Property” veya “RPI”) şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010’da RHI ve RPI’daki hisselerinin %45’ini Kasa Investments (“Kasa BV”) BV’ye, %5’ini ise Cüneyt Baltaoğlu’na devretmiştir. Kasa Investments BV’ye devredilen RHI ve RPI’ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen Ticaret tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen Ticaret’e, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur.

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 14 (31 Aralık 2010: 14) ve 31 (31 Aralık 2010: 16)'dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Uyumluk beyanı

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren 9 aylık ait konsolide gelir tablosu, 4 Kasım 2011 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.

##### b Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

#### c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

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

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

30 Eylül 2011 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

##### Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar, Grup'un ortak kontrolüne tabi, sözleşmeye dayanan anlaşma ile kurulan ve stratejik, finansal ve operasyonel kararlar için oybirliği gereken şirketlerdir. Grup müşterek yönetime tabi teşebbüsler üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. Konsolide finansal tablolarda, Grup'un müşterek yönetime tabi teşebbüsler üzerindeki hissesi oranınca, şirketin aktif, pasif, gelir ve giderleri her kalem bazında ayrı ayrı yansıtılmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

###### d Konsolidasyon esasları (devamı)

###### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

###### d Konsolidasyon esasları (devamı)

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

Tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler ile birlikte ve iktisap tarihindeki birleşme maliyeti Şirket tarafından provizyonel olarak kayıtlara alınmıştır. Varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin piyasa değeri ile ilgili ilave ve düzeltmelerin yapılması için belirlenen zaman iktisap tarihinden itibaren 12 ay ile sınırlıdır.

###### Yabancı para

###### Yabancı para işlemler

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

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

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

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

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

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avro/ TL	2,5157	2,0491
ABD Doları / TL	1,8453	1,5460

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>30 Eylül 2010</u>
Avro/ TL	2,2773	1,9927
ABD Doları / TL	1,6181	1,5142

###### e Karşılaştırmalı bilgiler

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

### 2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Not 2.4.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 2.4.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 9 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 14 – Taahhütler

Not 15 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 23 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

### 2.3. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

#### 2.3.1. 2011 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 30 Eylül 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

#### 2.3.2. 30 Eylül 2011 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

TMSK, Kasım 2009'da TFRS 9'un finansal araçlarınsınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. TFRS 9, TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme"nin yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan finansal dönemlerde uygulanması zorunludur. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda konsolide finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

#### 2.4.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini içermektedir.

#### Kira gelirleri

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

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



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

##### 2.4.2. Stoklar

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında, el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, HDI'nin Moskova otel projesi için yaptığı masraflar ve emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Ankara Esenboğa arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

##### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

##### *Amortisman*

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

##### 2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

##### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (bakınız muhasebe politikası 2.5.3) 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

#### 2.4.7. Finansal araçlar

##### i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan araçlar olarak sınıflanır. Grup söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Grup'un yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar/zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar/zarara kaydedilir. Grup'un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

#### Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

Grup'un vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Grup'un 30 Eylül 2011, 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

#### Krediler ve alacaklar

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

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

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

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

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

#### Diğer

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

#### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

###### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

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

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

###### iii) Sermaye

###### Adi Hisse Senetleri

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

##### 2.4.8. Borçlanma maliyetleri

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

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

##### 2.4.9. Yabancı para işlemleri

Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı zararı veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarara yansıtılmaktadır.

Fonksiyonel para birimi, yüksek enflasyonlu bir ülkenin para birimi olmayan ve Şirket'in geçerli para biriminden farklı olan ortak girişimin, varlık ve yükümlülükleri, özsermaye kalemleri hariç, raporlama dönemi sonu itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden TL'ye dönüştürülür. Özkaynak kalemleri ise işlem tarihindeki kurlar esas alınarak TL'ye dönüştürülür. Bu işlem sonucunda oluşan farklar özsermayede "yabancı para çevrim farkları" kalemi içinde gösterilir.

##### 2.4.10. Hisse başına kazanç

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

#### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

#### 2.4.12. 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.

#### 2.4.13. 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 durumunda Grup

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

##### Kiracı durumunda Grup

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

#### 2.4.14. İlişkili taraflar

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

#### 2.4.15. 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 alanda faaliyet göstermektedir.

#### 2.4.16. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

#### 2.4.17. 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.

#### 2.4.18. 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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

Akfen Ticaret'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen Ticaret'in şubesi ise %23.5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

#### 2.4.18. Vergilendirme (devamı)

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

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

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

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2.732 TL ve 2.517 TL tutarındadır.

#### 2.4.20. Emeklilik planları

Yoktur.

#### 2.4.21. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

#### 2.4.22. Nakit akış tablosu

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

#### 2.4.23. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

#### 2.4.24. Faiz gelir ve giderleri

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

### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17'nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## 3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

RHI ve RPI, %50 (2010: %50) hisse ile eşit oy verme hakkına sahip olunan müşterek yönetime tabi bir teşebbüs olarak Hollanda'da kurulmuştur. 29 Temmuz 2011 tarihinde, Akfen Ticaret, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hissesini devralmış, Grup böylelikle RHI ve RPI'daki kontrol gücünü elde etmiştir. 30 Eylül 2011 itibarıyla Grup'un müşterek kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, RHI ve RPI'nın varlıklar ve yükümlülükler toplamı ile 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ait özet gelir tabloları aşağıdaki gibidir:

<b>Bilanço</b>	<b>31 Aralık 2010 RHI</b>	<b>31 Aralık 2010 RPI</b>
Dönen varlıklar	1.277.968	5.686.093
Duran varlıklar	80.109.574	19.152.208
Kısa vadeli yükümlülükler	(33.627.525)	(15.985.347)
Uzun vadeli yükümlülükler	(18.419.777)	(5.150)

  

<b>Gelir tablosu</b>	<b>30 Eylül 2010 RHI</b>	<b>31 Eylül 2010 RPI</b>
Gelirler	1.796.859	8.279.561
Giderler	(8.411.826)	(7.183.768)
Dönem (zararı) / karı	(6.614.966)	1.095.793



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

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

**30 Eylül 2011:**

	<b>Türkiye</b>	<b>KKTC</b>	<b>Rusya</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	12.717.511	8.110.562	--	--	20.828.073
Satışların maliyeti	(2.403.371)	(19.366)	--	--	(2.442.737)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>10.314.140</b>	<b>8.091.196</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>18.405.336</b>
Genel yönetim giderleri	(2.803.114)	(189.726)	(1.432.703)	--	(4.425.543)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	87.692.117	41.337.000	--	--	129.029.117
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	107.074.333	--	--	--	107.074.333
Diğer faaliyet gelirleri	12.439.242	171	155.554	--	12.594.967
Diğer faaliyet giderleri	(2.206.074)	(4.381)	(2.128.948)	--	(4.399.403)
<b>FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>212.510.644</b>	<b>49.234.260</b>	<b>(3.406.097)</b>	<b>--</b>	<b>258.338.807</b>
Finansal gelirler	4.323.133	626.088	82.888	(65.720)	4.966.389
Finansal giderler	(40.003.713)	(9.769.563)	(6.891.632)	65.720	(56.599.188)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>176.830.064</b>	<b>40.090.785</b>	<b>(10.214.841)</b>	<b>--</b>	<b>206.706.008</b>
Vergiler	(14.278)	(9.418.261)	1.437.867	--	(7.994.672)
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	(14.278)	(9.418.261)	1.437.867	--	(7.994.672)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>176.815.786</b>	<b>30.672.524</b>	<b>(8.776.974)</b>	<b>--</b>	<b>198.711.336</b>

**30 Eylül 2011:**

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	944.025.667	208.841.402	157.193.333	(229.811.572)	<b>1.080.248.831</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	212.774.478	85.915.477	102.908.832	(79.868.403)	<b>321.730.384</b>
Yatırım harcamaları	19.745.267	--	28.358.983	--	<b>48.104.250</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	27.383	8.529	16.033	--	<b>51.945</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****30 Eylül 2010:**

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	7.198.554	6.380.850	--	--	13.579.404
Satışların maliyeti	(1.453.767)	(19.594)	--	--	(1.473.361)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>5.744.787</b>	<b>6.361.256</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>12.106.043</b>
Genel yönetim giderleri	(1.860.017)	(118.902)	(1.022.122)	--	(3.001.040)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	6.942.023	2.008.767	--	--	8.950.790
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	16.519.571	--	3.749.377	--	20.268.948
Diğer faaliyet gelirleri	1.303.022	2.435	836	--	1.306.293
Diğer faaliyet giderleri	(1.248.806)	(107.992)	(2.255.501)	--	(3.612.299)
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>27.400.580</b>	<b>8.145.565</b>	<b>472.590</b>	<b>--</b>	<b>36.018.735</b>
Finansal gelirler	18.811.404	5.293.849	870.362	(37.465)	24.938.150
Finansal giderler	(14.802.527)	(5.227.108)	(3.583.075)	37.465	(23.575.245)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>31.409.457</b>	<b>8.212.306</b>	<b>(2.240.123)</b>	<b>--</b>	<b>37.381.640</b>
Vergiler	(650.354)	(1.959.879)	(354.872)	--	(2.965.105)
-Dönem vergi gideri	(658.576)	--	--	--	(658.576)
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	8.222	(1.959.879)	(354.872)	--	(2.306.529)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>30.759.103</b>	<b>6.252.427</b>	<b>(2.594.995)</b>	<b>--</b>	<b>34.416.535</b>

**31 Aralık 2010:**

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	612.584.911	168.510.846	49.193.658	(143.287.418)	687.001.997
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	201.513.758	76.257.350	30.451.807	(71.969.322)	236.253.593

**30 Eylül 2010:**

Yatırım harcamaları	20.743.029	47.664	11.336.391	--	32.127.084
Amortisman giderleri ve itfa payları	22.649	24.440	--	--	47.089

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kasa	2.781	2.132
Bankalar	20.567.617	1.302.795
- Vadesiz mevduat	20.567.617	1.302.795
- Vadeli mevduat	--	--
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>20.570.398</b>	<b>1.304.927</b>

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

**Vadesiz mevduat**

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Rus Rublesi	1.777.832	214.460
TL	18.757.209	665.642
Amerikan Doları	186	155
Avro	32.390	422.538
	<b>20.567.617</b>	<b>1.302.795</b>

**Vadeli mevduat**

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	119.011.361	47.628.674
<b>Toplam</b>	<b>119.011.361</b>	<b>47.628.674</b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	172.176.945	164.563.313
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>291.188.306</b>	<b>212.191.987</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	119.011.361	47.628.674
1 – 2 yıl arası	30.740.468	35.881.967
2 – 3 yıl arası	29.678.730	24.802.337
3 – 4 yıl arası	29.603.730	23.716.745
4 – 5 yıl arası	21.849.874	23.381.352
5 yıl ve 5 yıldan uzun	60.304.143	56.780.912
	<b>291.188.306</b>	<b>212.191.987</b>

#### **30 Eylül 2011:**

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro <sup>(1)</sup>	Euribor+3,75	65.206.879	23.142.429	140.898.516
Avro <sup>(2)</sup>	Euribor+7,5	26.177.195	65.853.969	--
TL <sup>(3)</sup>	10,00	13.332.244	4.695.115	8.637.129
Avro <sup>(4)</sup>	Euribor+3,70	12.034.607	7.634.160	22.641.300
Avro <sup>(5)</sup>	Euribor+7,5	7.030.126	17.685.688	--
			<b>119.011.361</b>	<b>172.176.945</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Anlaşması'na göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası AŞ ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ ("TSKB") eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1,25'i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının %0,50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının %1,00'i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket 72,10 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 27,90 milyon Avro tutarı için 184.695 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

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

(3) KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası AŞ'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Muhtelif bankalardan banka kredisinin %105'i kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

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

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
- KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehn edilmiştir.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

<sup>(5)</sup> Russian Property'ye ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştireceği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir.

27 Nisan 2010 tarihinde European Bank For Construction And Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile yapılan kredi sözleşmesi ile Grup, Credit Europe Bank'tan kullandığı kredileri 2012 yılında tekrar finanse edecektir. EBRD ve IFC'nin tahsis ettiği kredi limitleri eşit olup toplamda verilen kredi limit tutarı 31.800.000 Avro'dur. Proje bazında ise kredi limitleri, Samara otel projesi ,Yaroslavl otel projesi ve Kaliningrad otel projesi için sırasıyla 12.600.000 Avro, 9.200.000 Avro ve 10.000.000 Avro'dur. İmzalanan kredi sözleşmesine göre Samara otel projesi ve Yaroslavl otel projesi için ayrılan kredi limitlerinin kullanılmayan kısımları üzerinden hesaplanan taahhüt komisyonu oranı yıllık %1 olup Kaliningrad projesi için bu oran %0,5'tir. Kullanılan krediler için kullanım komisyon oranı ise tüm projeler için %0,5'tir. Kullanılan krediler üç ayda bir 38 eşit taksitle ödenecektir.

#### 31 Aralık 2010:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro <sup>(1)</sup>	Euribor + 4,75	67.530.791	17.767.264	120.610.080
Avro <sup>(2)</sup>	Euribor + 3,70	15.236.867	6.632.664	24.589.200
TL <sup>(3)</sup>	10,00	15.562.548	4.181.760	11.380.788
Avro <sup>(4)</sup>	Euribor+7,5	9.776.468	12.049.714	7.983.245
Avro <sup>(5)</sup>	Euribor+7,5	3.414.803	6.997.272	--
			<b>47.628.674</b>	<b>164.563.313</b>

<sup>(1)</sup> ACCOR S.A. ile imzalanan Çevresi Anlaşması'na göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası AŞ ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ ("TSKB") eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1,25'i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının %0,50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullanılan kredi tutarının %1,00'i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket 68,36 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 31,64 milyon Avro tutarı için 181.850 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilmesi planlanan arsa kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projelerin tamamlanması garantisini vermişlerdir,

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

• Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ (Not 9) Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50'si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.

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

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

• 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,

• KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,

• KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,

• Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,

• KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine ipotek edilmiştir.

(3) KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası AŞ'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

• Muhtelif bankalardan banka kredisinin %105'i kadar teminat mektubu temin edilmiştir,

• Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

(4) Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu YaroslavOtellInvest ve SamstroyKom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

(5) Russian Property'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Alıcılar	6.178.659	4.863.887
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	231.908	1.291.871
Şüpheli alacaklar	48.054	48.054
Şüpheli alacaklar karşılığı	(48.054)	(48.054)
	<b>6.410.567</b>	<b>6.155.758</b>

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla şüpheli ticari alacak karşılığında hareket yoktur.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	85.435	58.433
Diğer ticari borçlar	6.523.863	796.414
	<b>6.609.298</b>	<b>854.847</b>

30 Eylül 2011 itibarıyla diğer ticari borçların 5.508.321 TL tutarındaki kısmı Rusya'daki inşaat işleriyle alakalı Kasa Stroy'a olan borçlardan oluşmaktadır.

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Diğer alacaklar	5.345.694	--
	<b>5.345.694</b>	<b>--</b>

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların 4.254.443 TL ve 1.019.785 TL tutarlarındaki kısımları sırasıyla Akfen Karaköy'ün ve RHI'nin diğer ortaklardan olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

**b) Uzun vadeli diğer alacaklar**

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar	88.604	87.396
	<b>88.604</b>	<b>87.396</b>



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	--	12.247.437
Diğer borçlar	72.394	44.070
	<b>72.394</b>	<b>12.291.507</b>

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	720.235.026	541.327.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	271.742.364	102.736.152
<b>Toplam</b>	<b>991.977.390</b>	<b>644.063.152</b>

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	541.327.000	439.448.500
Girişler	82.883	946.430
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	49.796.026	44.358.000
Değer artışı (Not 20)	129.029.117	56.574.070
<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>720.235.026</b>	<b>541.327.000</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar sırasıyla, dönemler içerisinde tamamlanan Yaroslavl Ibis Otel ve Bursa Ibis Otel'dir.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi 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 gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerini toplayarak belirlenmiştir. Değerlemelerde, ilgili üst hakkının kiralama süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	207.640.000	31 Aralık 2010	157.045.000
Mercure Otel – Girne	30 Eylül 2011	204.810.000	31 Aralık 2010	163.473.000
Trabzon Novotel Otel	30 Eylül 2011	77.180.000	31 Aralık 2010	53.102.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	59.843.000	31 Aralık 2010	54.445.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	52.800.000	31 Aralık 2010	51.383.000
Bursa Ibis Otel	30 Eylül 2011	47.840.000	31 Aralık 2010	44.358.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	30 Eylül 2011	20.326.000	31 Aralık 2010	17.521.000
<b>Toplam</b>		<b>670.439.000</b>		<b>541.327.000</b>

Akfen GYO'nun Rusya'da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 30 Eylül 2011 itibarıyla Rusya'da faaliyete geçmiş olan RHI'ya ait Yaroslavl Otel projesinin gerçeğe uygun değeri 49.796.026 TL'dir. (31 Aralık 2010: 15.946.546 TL)

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 622.561.948 TL'dir (31 Aralık 2010: 320.685.097 TL).

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	102.736.152	33.709.802
Girişler	47.980.179	43.003.132
Değer artışı (Not 20)	107.074.333	71.725.733
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(49.796.026)	(44.358.000)
İşletme birleşmesi etkisi	63.747.726	--
İptal edilen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi <sup>(1)</sup>	--	(1.344.515)
<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>271.742.364</b>	<b>102.736.152</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Krasnoyarsk projesinin iptal edilmesi sonucu oluşmuştur.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Türkiye'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	30 Eylül 2011	89.640.000	--	--
İzmir Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.450.000	31 Aralık 2010	22.292.000
Esenyurt Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	34.460.000	31 Aralık 2010	20.297.000
Adana Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.080.000	31 Aralık 2010	14.308.000
Ankara Esenboğa Arazisi	30 Eylül 2011	5.200.000	--	--
<b>Toplam</b>		<b>183.830.000</b>		<b>56.897.000</b>

Akfen GYO'nun Rusya'da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 30 Eylül 2011 itibarıyla Rusya'da devam etmekte olan RHI'ya ait Samara Otel projesinin 55.576.275 TL (31 Aralık 2010: 19.036.803 TL) Kaliningrad Otel projesinin 9.575.745 TL (31 Aralık 2010 : 2.610.921 TL) ve RPI'ya ait Samara ofis projesinin 21.713.209 TL (31 Aralık 2010: 8.244.882 TL) tutarında grup payına düşen gerçeğe uygun değerleri bulunmaktadır. Akfen GYO'nun 100% hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI fimasının Moskova'da bulunan yapılmakta olan otel projesinin 30 Eylül 2011 itibarıyla gerçeğe uygun değeri proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup 1.047.135 TL'dir (31 Aralık 2010: Yoktur).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 52.939.783 TL'dir ( 31 Aralık 2010: 66.759.457 TL).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 557.856.475 TL'dir ( 31 Aralık 2010: 454.387.925 TL).

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	845	167.586	150.002	318.433
Alımlar	3.843	37.475	4.529	45.847
Çıkışlar	--	--	(93.000)	(93.000)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010</b>	<b>4.688</b>	<b>205.061</b>	<b>61.531</b>	<b>271.280</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	4.688	205.061	61.531	271.280
Alımlar	--	27.181	--	27.181
Çıkışlar	--	--	--	--
İşletme birleşme etkisi	--	42.143	--	42.143
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2011</b>	<b>4.688</b>	<b>274.385</b>	<b>61.531</b>	<b>340.604</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	(840)	(69.821)	(79.891)	(150.552)
Dönem gideri	(154)	(37.864)	(11.399)	(49.417)
Çıkışlar amortismanı	--	--	46.626	46.626
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010</b>	<b>(994)</b>	<b>(107.685)</b>	<b>(44.664)</b>	<b>(153.343)</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Dönem gideri	(287)	(43.566)	(5.654)	(49.507)
Çıkışlar amortismanı	--	--	--	--
İşletme birleşmesi etkisi	--	(27.570)	--	(27.570)
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2011</b>	<b>(1.281)</b>	<b>(178.821)</b>	<b>(50.318)</b>	<b>(230.420)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2010	5	97.765	70.111	167.881
31 Aralık 2010	3.694	97.376	16.867	117.937
1 Ocak 2011	3.694	97.376	16.867	117.937
30 Eylül 2011	3.407	95.564	11.213	110.184

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2010 : Yoktur). 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 49.507 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmektedir (31 Aralık 2010: 49.417 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	35.500
Transferler	--
Alımlar	2.636
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010</b>	<b>38.136</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	38.136
Transferler	--
Alımlar	14.007
Çıkışlar	(16.063)
İşletme birleşmesi etkisi	5.115
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2011</b>	<b>41.195</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	(24.901)
Dönem gideri	(5.613)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010</b>	<b>(30.514)</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	(30.514)
Dönem gideri	(2.438)
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2011</b>	<b>(32.952)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2010	10.599
31 Aralık 2010	7.622
1 Ocak 2011	7.622
30 Eylül 2011	8.243

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 2.438 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2010 : 5.613 TL).

#### 12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	606.982.901	502.985.847
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	15.868.518	13.999.800
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	82.888.716	53.987.090
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	82.888.716	53.987.090
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	<b>705.740.135</b>	<b>570.972.737</b>

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 235.250.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2010: 236.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 32.648.000 Avro'dur (31 Aralık 2010: 26.000.000 Avro). 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %107,5'tir (31 Aralık 2010: %126).

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan 13.926.400 TL tutarındaki teminat mektupları için Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Grup, Russian Hotel'in Samara Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 15.000.000 Avro olup 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 14.642.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 11.710.000 Avro). Grup, Russian Hotel'in Yaroslavl Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 12.400.000 Avro olup 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 11.142.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 7.490.000 Avro).

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 8.000.000 Avro olup 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 8.000.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 6.800.000 Avro).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

##### 14.1. Kiracı olarak Grup

###### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 13 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır, 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 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin yıllık toplam hasılatının %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

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

- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi AŞ ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan faaliyet izni alınmasından sonra beş yıl ödemesiz olmak üzere yapılacaktır. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.

- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sonunda başlayacaktır. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.

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

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

- Grup, 30 Temmuz 2009 tarihinde Gürcistan Batum Belediyesi ile 49 yıllığına bir otel inşa ettirmek suretiyle kira geliri elde etmek için arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Yıllık kira bedeli 15.000 Gürcistan Lari'sidir. Yıllık kira tutarı iki taksit halinde Haziran ve Aralık aylarında ödenmektedir.

- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde 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, Yaroslavl ve Kaliningrad projelerinin arsaları için yıllık kirası sırasıyla 12.111 TL ve 27.955 TL olmak üzere arazi kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.1. Kiracı olarak Grup (devamı)

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

• Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan, KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 167.830 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 53.609 TL olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.

• Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan 49 yıllık yapı-şirket-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. Aylık kira bedeli, 115.000 TL olup sözleşme devrinin 3. yılından başlayarak her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.

Sözleşmelerin çoğunda, Grup'un sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir. Grup kiralama süresi sonunda kiralanana varlığı satın alma hakkına sahip değildir.

*Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Kira ödemeleri	2.153.752	1.178.286
	<b>2.153.752</b>	<b>1.178.286</b>

*İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri*

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	716.447	832.367
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	7.427.470	4.055.098
5 ve 5 yıldan uzun	129.523.138	70.352.420
	<b>137.667.055</b>	<b>75.239.885</b>

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 16)	603.771	338.029
Uzun vadeli (Not 16)	1.850.632	1.345.265
	<b>2.454.403</b>	<b>1.683.294</b>



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

#### 14.2. Kiraya veren olarak Grup

*Faaliyet kiralama anlaşmaları*

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 16 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 2009 yılında tamamlanan ve 2010 yılında faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2009 yılında tamamlanan ve 2010 yılında faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve Kasım 2010 tarihinde faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2012 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki dokuz anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750,000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

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

1 Ocak 2010'dan geçerli olmak üzere;

- Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Kayseri Novotel, Gaziantep Novotel ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Novoteller'de cironun %22'si veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

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

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

1 Ocak 2011'den geçerli olmak üzere;

- Zeytinburnu Ibis ve Eskişehir Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %65'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Zeytinburnu Novotel ve Trabzon Novotel'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %65'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanacaktır:  $AGOP = GOP$  (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı)

- Cironun %4'ü Accor ücreti - Cironun %4'ü FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Grup'un biri İstanbul'da olmak üzere toplamda dört oteli en geç 31 Aralık 2013 tarihinde tamamlayamaması durumunda 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Novotel/Ibis Gaziantep, Novotel/Ibis Kayseri ve Ibis Bursa otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP'un %65'ine, 31 Aralık 2011 tarihine kadar Moskova'da bir Ibis otel projesinin inşasına başlayamaması ve ACCOR S.A. ile otel kiralama sözleşmesi imzalamaması durumunda 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Novotel/Ibis İstanbul, Ibis Eskişehir ve Novotel Trabzon otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP'un %60'ına düşürülecektir. Otel projesinin tamamlanması, yapı kullanım izin belgesi ile işyeri açma ve işletme ruhsatının alınmasını ifade etmektedir. Yıllık kira her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP üstünden her bir otel için belirlenen oranlarda ödenecektir.

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

- Grup, 15 Mart 2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Limited ("Voyager") ile casino kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri casinonun açıldığı 1 Temmuz 2007 tarihinde başlamıştır. Kontrat süresi 5 yıldır. Yıllık kira bedeli 1 Mayıs 2010 tarihinde imzalanan ek kira sözleşmesine göre 1 Temmuz 2009 tarihinden başlayarak 30 Haziran 2010 tarihine kadar 3.059.840 Avro olup, üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık). 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren ek kira sözleşmesiyle geçerli olan 150.000 Avro'luk indirim hakkı kaldırılacak ve yıllık kira bedeli 3.209.840 Avro olacaktır. Esas kira sözleşmesi yürürlükte kaldığı sürece kira tutarında zam uygulanmaması ve esas sözleşmede yer alan kira döneminin başında gerçekleşen yıllık Euribor oranı kadar artışın ortadan kaldırılması konusunda mutabakata varmışlardır.

- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Mercure Oteli'ni Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi'ne ("Serenas Turizm") 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro'dur. Serenas Turizm, Grup'a 3.210.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım).

- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine AŞ ile Eskişehir İbis Otel Fitness Center kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri fitness centerın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli KDV hariç 6.500 Avro olup kira süresi 7 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. Aralık 2010'da yapılan ek sözleşmeye göre 2011 yılı kira ödemelerine ilişkin yeniden bir düzenleme yapılmış, aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 4.000 Avro'ya, diğer aylar içinse 5.500 Avro'ya düşürülmüştür.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

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

###### *Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)*

- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir İbis Otel içerisinde yer alan bar/cafè için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafènin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %70'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 3. Yııldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanın oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiştir. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %70'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 3. 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'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2013 yılının 1.çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2013 yılının 1.çeyreğinde imzalanacak ve tescil ettirilecektir. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %70'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.

###### *İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları*

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	13.320.704	11.381.701
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	31.937.627	20.276.781
5 yıldan uzun	87.680.605	43.229.257
	<b>132.938.936</b>	<b>74.887.739</b>



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 14. TAAHHÜTLER (devamı)

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

##### Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Çerçeve Anlaşması

Akfen Holding, dünyanın başlıca otel gruplarından olan ACCOR S.A.'nın Türkiye'de %100 iştirak ettiği şirketi ile Novotel ve Ibis otel markaları için Türkiye'de münhasırlığa dayanan bir Çerçeve Anlaşması imzalamıştır. Bu Çerçeve Anlaşması ile kuruluşlar, Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmişlerdir. Şirket birçok sayıda otel inşa ettirecek ve kiralayacaktır. 12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait değişiklikte yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011'den itibaren 31 Aralık 2015'in sonuna kadar en az 8 otel projesi tamamlanıp Şirket tarafından ACCOR S.A.'ya kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde kararlaştırılmak şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki 5 yıllık yatırım programı üzerinde 30 Haziran 2015 tarihine kadar mutabakat sağlayamazlarsa, her iki taraf da sözleşmeyi veya sadece çerçeve sözleşmede yer alan Novotel ve Ibis Otel markaları ile ilgili münhasırlığa, diğer ACCOR markalı otellerde ise ilk reddetme hakkına ilişkin hükümleri feshedebilecektir. Ancak o tarih itibarıyla imzalanmış olan otel kira sözleşmeleri geçerliliğini koruyacaktır.

Şirket'in kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Anlaşması'na dayandırılmaktadır.

Çerçeve Anlaşması'na 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 karşı çıkma 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. karşı çıkma hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığında ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.

- Eğer yukarıda belirtilen yatırım programı 31 Aralık 2015'e kadar hayata geçmezse ya da bir dahaki yatırım programı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya konulmazsa her iki kuruluş da ortaklığını bitirmekte serbesttir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR**

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	172.744	64.619
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	7.548	6.486
	<b>180.292</b>	<b>71.105</b>

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla azami 2.732 TL (31 Aralık 2010: 2.517 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Net iskonto oranı	%4,66	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%81,00	%75,00

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Açılış bakiyesi	6.486	37.099
Dönem içinde ödenen	--	(9.985)
Cari dönemdeki (azalış)/artış	1.062	(20.628)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>7.548</b>	<b>6.486</b>



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)**

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	64.619	24.573
Dönem içinde ödenen	--	--
Cari dönemdeki artış	108.125	40.046
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>172.744</b>	<b>64.619</b>

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	5.755.425	122.855
Gelecek aylara ait giderler <sup>(2)</sup>	1.980.476	553.314
Sipariş avansları	1.652.781	207.950
Peşin ödenen vergi ve fonlar	199.267	19.358
İş avansları	33.978	1.809
	<b>9.621.927</b>	<b>905.286</b>

**b) Diğer duran varlıklar**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	28.923.143	29.431.638
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(2)</sup>	11.079.086	73.280
Verilen avanslar <sup>(1)</sup>	5.303.120	4.765.658
	<b>45.305.349</b>	<b>34.270.576</b>

<sup>(1)</sup> 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla verilen avanslar, yapılmakta olan otel inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(2) İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rihtım caddesi, 12I pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("Hakan Madencilik") arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 30 Eylül 2011 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL ve 11.008.277 TL'dir.

**c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
İnşaat maliyet karşılıkları <sup>(2)</sup>	2.576.724	731.406
Kira gider tahakkukları (Not 14)	603.771	338.029
Diğer gider karşılıkları	241.818	289.626
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku <sup>(1)</sup>	184.695	181.850
Ödenecek vergi ve fonlar	95.427	175.090
Alınan sipariş avansları	43.048	--
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	24.597	11.085
Diğer borçlar	512	4.300
	<b>3.770.592</b>	<b>1.731.386</b>

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

(2) 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden Adana, İzmir ve Esenyurt projeleri ile RHI'nın Rusya'da devam eden inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

**d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.850.632	1.345.265
	<b>1.850.632</b>	<b>1.345.265</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

### 17. ÖZKAYNAKLAR

#### 17.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2011	(%)	31 Aralık 2010
Akfen Holding	56,09	103.197.171	74,84	103.273.884
Halka açık	25,04	46.076.713	--	--
Hamdi Akın	18,47	33.991.838	24,63	33.991.838
Mustafa Ceyhan	0,19	345.380	0,25	345.380
İbrahim Süha Güçsav	0,19	345.380	0,25	345.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. AŞ	0,02	43.513	0,03	43.513
Akfen İnşaat	0,00	2	0,00	2
Mehmet Semih Çiçek	0,00	1	0,00	1
Mustafa Dursun Akın	0,00	1	0,00	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	0,00	1	0,00	1
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>138.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>184.317.344</b>		<b>138.317.344</b>

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2010: 138.000.000 TL). 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2010 : 1 TL 138.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

22 Mart 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket sermayesi, 72.147.000 TL'den 100.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Genel Kurul kararı 30 Haziran 2010 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket ortaklarından THO B.V. sermaye artırımına iştirak etmemiş ve rüçhan hakkını kullanmamıştır. THO BV'nin rüçhan hakkı Akfen Holding tarafından kullanılmış ve 27.853.000 TL'lik sermaye artışı ortaklar tarafından nakden karşılanmıştır.

19 Temmuz 2010 tarihinde THO BV'nin Akfen GYO'nun %32,47'sine karşılık gelen 32.466.150 adet D grubu hissesinin Akfen Holding tarafından satın alınmasına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır ve yasal onayların alınmasına müteakip hisse devri gerçekleşmiştir.

Şirket, 9 Ağustos 2010 tarihli ve 14 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden sermayesini 100.000.000 TL'den 138.000.000 TL'ye artırmıştır. Arttırılan sermayenin 20.113.391 TL'lik kısmı Şirketin geçmiş yıl karlarından ve 62.842 TL'lik kısmı sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmış olup, 17.823.767 TL'lik kısmı ise Şirket'in hissedarları tarafından payları oranında nakden ödenmiştir.

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### 17.1. Ödenmiş sermaye (devamı)

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

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

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

##### 17.3. Yabancı para çevrim farkları

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

##### 17.4. Hisse senedi ihraç primleri

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

##### 17.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Yasal yedekler	4.147	4.147
<b>Dönem sonu</b>	<b>4.147</b>	<b>4.147</b>

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



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### 17.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (devamı)

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

#### 18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Kira gelirleri	20.828.073	7.653.124	13.579.404	4.837.214
	<b>20.828.073</b>	<b>7.653.124</b>	<b>13.579.404</b>	<b>4.837.214</b>
Operasyonel kiralama giderleri	(1.714.147)	(819.207)	(966.946)	(340.037)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(377.637)	(181.114)	(112.492)	(98.005)
Sigorta giderleri	(289.284)	(101.014)	(310.265)	(107.307)
Vergi, resim ve harç giderleri	(36.002)	(7.297)	(58.942)	(19.647)
Diğer	(5.667)	(1.653)	(24.716)	(23.985)
	<b>(2.422.737)</b>	<b>(1.110.285)</b>	<b>(1.473.361)</b>	<b>(588.981)</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Personel giderleri	2.118.991	1.113.007	1.573.716	517.612
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	718.888	128.770	71.572	34.013
Danışmanlık giderleri	627.927	359.157	506.976	204.258
Operasyonel kiralama giderleri	439.605	128.213	211.340	85.875
Seyahat ve temsil giderleri	202.288	143.379	73.022	38.055
Reklam giderleri	94.441	31.142	243.950	85.564
Vergi, resim ve harç giderleri	72.994	19.803	213.046	74.368
Amortisman giderleri	49.507	19.698	43.051	13.971
İtfa payı giderleri	2.438	988	4.038	1.442
Diğer	98.464	25.444	60.329	35.984
<b>Toplam</b>	<b>4.425.543</b>	<b>1.969.601</b>	<b>3.001.040</b>	<b>1.091.142</b>

**19.1. Personel giderleri**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Maaşlar ve ücretler	1.767.068	882.462	1.464.036	463.791
SSK işveren payı	189.112	109.861	92.217	50.339
İzin yükümlülüğü gideri	108.125	90.712	3.314	3.314
Kıdem tazminatı gideri	1.062	474	--	--
Diğer	53.624	29.498	14.149	168
<b>Toplam</b>	<b>2.118.991</b>	<b>1.113.007</b>	<b>1.573.716</b>	<b>517.612</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	107.074.333	28.344.519	20.268.949	13.220.141
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	129.029.117	84.193.269	8.950.790	--
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 2.1)	11.888.798	11.888.798	--	--
Diğer gelirler	706.169	667.919	1.306.292	1.142.747
<b>Toplam</b>	<b>248.698.417</b>	<b>125.094.505</b>	<b>30.526.031</b>	<b>14.362.888</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Halka arz giderleri	1.997.149	165.510	--	--
İndirilemeyecek KDV	1.983.068	863.377	2.110.875	2.110.875
Diğer giderler	359.186	156.866	1.501.424	956.736
<b>Toplam</b>	<b>4.339.403</b>	<b>1.185.753</b>	<b>3.612.299</b>	<b>3.067.611</b>

30 Eylül 2011 ve 30 Eylül 2010 itibarıyla indirilemeyecek KDV, Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için ayırdığı karşılıktan oluşmaktadır.

**21. FİNANSAL GELİRLER**

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Kur farkı geliri	3.466.451	1.184.554	24.903.178	2.206.416
Faiz gelirleri	1.499.938	768.757	34.620	34.268
Menkul kıymet satış karları	--	--	352	352
<b>Toplam</b>	<b>4.966.389</b>	<b>1.953.311</b>	<b>24.938.150</b>	<b>2.241.036</b>

**22. FİNANSAL GİDERLER**

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Kur farkı gideri	46.534.496	20.047.972	11.104.751	8.742.093
Faiz giderleri	8.466.452	3.089.347	11.049.735	3.626.194
Komisyon giderleri	1.320.453	878.394	981.315	108.387
Teminat mektubu giderleri	277.787	86.344	439.444	439.444
<b>Toplam</b>	<b>56.599.188</b>	<b>24.102.057</b>	<b>23.575.245</b>	<b>12.916.118</b>

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde Grup, 667.926 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları kaleminin üzerine aktifleştirmiştir (31 Aralık 2010: 1.608.815 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, RPI'nın 330.053 TL dönem karı vergi yükümlülüğü karşılığı bulunmaktadır.

30 Eylül 2011 ve 2010 sonu itibarıyla vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Dönem vergi gideri	--	--	(658.576)	(322.000)
Ertelenmiş vergi gideri	(7.994.672)	(4.919.850)	(2.306.529)	(597.490)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(7.994.672)</b>	<b>(4.919.850)</b>	<b>(2.965.105)</b>	<b>(919.490)</b>



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin dönem içindeki hareketi**

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

		1 Ocak -30 Eylül 2011		1 Ocak -30 Eylül 2010
	%		%	
<b>Dönem karı</b>		<b>198.711.336</b>		<b>34.416.535</b>
Vergi gideri		(7.994.672)		(2.965.105)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>206.706.008</b>		<b>37.381.640</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(20)	(41.341.203)	(20)	(7.476.328)
Vergiden muaf gelirler <sup>(1)</sup>	7,71	15.925.220	16,88	6.309.423
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,35)	(732.515)	(0,11)	(41.917)
İndirilemeyecek KDV Etkisi	--	--	(1,13)	(422.950)
Kurumlar Vergisi Ceza Karşılığı	--	--	(1,76)	(658.576)
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen geçici olmayan farklar <sup>(2)</sup>	8,47	17.495.529	--	--
Pazarlıklı satın alım kazancı etkisi	1,22	2.530.545	--	--
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,76)	(1.569.896)	(0,79)	(294.036)
Diğer	(0,15)	(302.352)	(1,02)	(380.721)
<b>Vergi geliri /(gideri)</b>	<b>(3,87)</b>	<b>(7.994.672)</b>	<b>(7,93)</b>	<b>(2.965.105)</b>

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

<sup>(2)</sup> Karaköy otel projesi sebebiyle oluşan farkın vergilendirilebilir bir fark olmadığı tahmin edildiğinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

**Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları**

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret'in, 3.996.461 TL değerinde (31 Aralık 2010: 2.333.304 TL) geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan mali zararı vardır. Geleceğe ait karlılığın tahmin edilememesinden ötürü 799.292 TL (31 Aralık 2010: 446.661 TL) tutarındaki ertelenmiş vergi aktifini kayda alınmamıştır. Ertelenmiş vergi aktifini hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	Son indirim tarihi
2006	--	190.358	31 Aralık 2011
2007	--	432.457	31 Aralık 2012
2008	--	--	31 Aralık 2013
2009	--	1.607.522	31 Aralık 2014
2010	--	102.967	31 Aralık 2015
2011	3.996.461	--	31 Aralık 2016
	<b>3.996.461</b>	<b>2.333.304</b>	

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	16.011.720	16.011.562	--	--	16.011.720	16.011.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	(34.446.915)	(23.922.308)	(34.446.915)	(23.922.308)
Finansal borçlar	74.817	--	--	(656)	74.817	(656)
Mali zararlar	1.747.619	679.560	--	--	1.747.619	679.560
Maddi olmayan duran varlıklar	433.001	--	(648.833)	--	(215.832)	--
Diğer	--	--	(89.751)	--	(89.751)	--
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>18.267.157</b>	<b>16.691.122</b>	<b>(35.185.499)</b>	<b>(23.922.964)</b>	<b>(16.918.342)</b>	<b>(7.231.842)</b>
Netleşirme	(17.456.682)	(16.601.779)	17.456.682	16.601.779	--	--
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>810.475</b>	<b>89.343</b>	<b>(17.728.817)</b>	<b>(7.321.185)</b>	<b>(16.918.342)</b>	<b>(7.231.842)</b>

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(zarar) tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(zararın), 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>				
1 Ocak	138.000.000	138.000.000	92.323.233	100.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	46.000.000	--	45.676.767	--
<b>30 Eylül tarihi itibarıyla</b>	<b>184.000.000</b>	<b>138.000.000</b>	<b>138.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	164.285.714	138.000.000	111.059.214	100.000.000
Dönem net karı	172.614.622	98.649.138	34.446.268	2.887.529
Hisse başına kazanç	1,05	0,71	0,31	0,03

#### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### 25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ <sup>(1)</sup>	231.908	1.291.871
	<b>231.908</b>	<b>1.291.871</b>

<sup>(1)</sup> 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ'den olan alacaklar stok satışlarından kaynaklanmaktadır.

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kasa Stroy	--	980
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	85.435	57.453
	<b>85.435</b>	<b>58.433</b>

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

**25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)**

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Akfen Holding <sup>(1)</sup>	--	11.608.602
Razveev <sup>(2)</sup>	--	617.180
Diğer	--	21.655
	--	<b>12.247.437</b>

<sup>(1)</sup>31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun 6.644.934 TL'lik tutarı cari dönemde Grup'un Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması ve Grup'un operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 4.272.269 TL'lik tutar Akfen Holding'in Russian Hotel'e sermaye ödemesini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 616.975 TL ve 74.424 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Grup'a kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

<sup>(2)</sup>Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtur.

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

**25.2. İlişkili taraflarla işlemler****a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Akfen İnşaat	11.305.895	5.802.148	11.892.307	--
	<b>11.305.895</b>	<b>5.802.148</b>	<b>11.892.307</b>	<b>--</b>

**b) Kira giderleri**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Hamdi Akın	202.673	60.923	136.316	73.245
	<b>202.673</b>	<b>60.923</b>	<b>136.316</b>	<b>73.245</b>



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

**25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****25.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)****c) Faiz gelirleri**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	65.720	--	--	--
	<b>65.720</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**d) Faiz giderleri**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Akfen Holding	347.928	--	--	--
Akfen Gayrimenkul Geliştirme	--	--	74.985	--
	<b>347.928</b>	<b>--</b>	<b>74.985</b>	<b>--</b>

**e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.227.704	450.678	549.784	227.843
	<b>1.227.704</b>	<b>450.678</b>	<b>549.784</b>	<b>227.843</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

##### (iii) Piyasa riski

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

##### *Döviz kur riski*

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

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

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

##### *Faiz oranı riski*

Grup'un faaliyetleri, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %94'ünün değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

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

##### (iv) Likidite riski

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

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemez 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 AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

##### (v) Operasyonel risk

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

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

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

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

##### Sermaye yönetimi

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

#### 26.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
<b>30 Eylül 2011</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>231.908</b>	<b>6.178.659</b>	--	<b>5.434.298</b>	<b>20.567.617</b>	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	231.908	6.178.659	--	5.434.298	20.567.617	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	48.054	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(48.054)	--	--	--	--
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKİS

BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERBEST MÜHÜR HASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2010	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>1.291.871</b>	<b>4.863.887</b>	--	<b>87.396</b>	<b>1.302.795</b>	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	48.054	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(48.054)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 26.2. Likidite riski

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

#### 30 Eylül 2011:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	291.188.306	291.188.306	116.766.722	89.914.462	76.469.244
Ticari borçlar	6.609.298	6.609.298	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	5.573.594	5.573.594	3.722.962	--	1.850.632

#### 31 Aralık 2010:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	212.191.987	262.099.260	44.380.179	144.493.973	63.549.557
Ticari borçlar	854.847	854.847	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15.181.983	15.181.983	13.836.718	--	1.345.265

Grup'un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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 AŞ**

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AIT 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**

30 Eylül 2011	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>					
1 Ticari alacaklar	6.272.003	--	2.426.102	--	168.658
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.812.550	101	628.956	--	230.099
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3 Diğer	12.635.082	45.803	367.242	--	11.626.691
4 <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>20.719.635</b>	<b>45.904</b>	<b>3.422.300</b>	--	<b>12.025.448</b>
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	6.979	--	--	2.416	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	1.737.248	--	27.147	--	1.668.954
8 <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>1.744.227</b>	--	<b>27.147</b>	<b>2.416</b>	<b>1.668.954</b>
9 <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>22.463.862</b>	<b>45.904</b>	<b>3.449.447</b>	<b>2.416</b>	<b>13.694.402</b>
10 Ticari borçlar	5.980.759	1.268	2.320.562	--	140.581
11 Finansal yükümlülükler	114.316.156	--	45.441.092	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	678.694	1.268	117.148	--	381.645
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>120.975.609</b>	<b>2.536</b>	<b>47.878.802</b>	--	<b>552.226</b>
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	163.539.816	--	65.007.678	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1.646.994	764.339	94.033	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>165.186.810</b>	<b>764.339</b>	<b>65.101.711</b>	--	<b>522.226</b>
18 <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>286.162.419</b>	<b>766.875</b>	<b>112.980.513</b>	--	<b>522.226</b>
19 <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	--	--	--	--	--
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	(263.698.557)	(720.971)	(109.531.066)	--	--
20 <b>Net yabancılık pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(263.698.557)</b>	<b>(720.971)</b>	<b>(109.531.066)</b>	<b>2.416</b>	<b>13.172.176</b>
21 <b>Parasal kalemler net yabancılık pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(263.698.557)</b>	<b>(720.971)</b>	<b>(109.531.066)</b>	<b>2.416</b>	<b>13.172.176</b>
22 <b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>(278.070.887)</b>	<b>(766.774)</b>	<b>(109.925.455)</b>	<b>2.416</b>	<b>(123.469)</b>
23 <b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	--	--	--	--	--
24 <b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	--	--	--	--	--

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2010	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	4.826.356	--	2.355.354	--	--
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62.174	155	30.224	--	--
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3 Diğer	1.158	215	401	--	--
4 <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>4.889.688</b>	<b>370</b>	<b>2.385.979</b>	--	--
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	5.771	--	--	2.416	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	--	--	--	--	--
8 <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>5.771</b>	--	--	2.416	--
9 <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>4.895.459</b>	<b>370</b>	<b>2.385.979</b>	<b>2.416</b>	--
10 Ticari borçlar	102.455	--	50.000	--	--
11 Finansal yükümlülükler	43.446.915	--	21.202.925	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	3.176.994	--	1.550.434	--	--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>46.726.364</b>	--	<b>22.803.359</b>	--	--
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	153.182.525	--	74.756.003	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1.345.637	724.959	103.363	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>154.528.162</b>	<b>724.959</b>	<b>74.859.366</b>	--	--
18 <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>201.254.526</b>	<b>724.959</b>	<b>97.662.725</b>	--	--
19 <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	--	--	--	--	--
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20 <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(196.359.067)</b>	<b>(724.589)</b>	<b>(95.276.746)</b>	<b>2.416</b>	--
21 <b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(196.360.225)</b>	<b>(724.804)</b>	<b>(95.277.147)</b>	<b>2.416</b>	--
22 <b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	--	--	--	--	--
23 <b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	--	--	--	--	--
24 <b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	--	--	--	--	--

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

30 Eylül 2011	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(133.041)	133.041	(133.041)	133.041
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(133.041)</b>	<b>133.041</b>	<b>(133.041)</b>	<b>133.041</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(27.554.729)	27.554.729	(27.554.729)	27.554.729
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(27.554.729)</b>	<b>27.554.729</b>	<b>(27.554.729)</b>	<b>27.554.729</b>
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	1.317.916	(1.317.916)	1.317.916	(1.317.916)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--	--	--
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>1.317.916</b>	<b>(1.317.916)</b>	<b>1.317.916</b>	<b>(1.317.916)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(26.369.854)</b>	<b>26.369.854</b>	<b>(26.369.854)</b>	<b>26.369.854</b>

(\*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 58.375.680 Avro karşılığı 132.938.936TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 30.715.825 TL karşılığı 1.700.607 Avro ve 14.326.997 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2010	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(113.326)	113.326	(113.326)	113.326
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(113.326)</b>	<b>113.326</b>	<b>(113.326)</b>	<b>113.326</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.473.603)	19.473.603	(19.473.603)	19.473.603
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(19.473.603)</b>	<b>19.473.603</b>	<b>(19.473.603)</b>	<b>19.473.603</b>
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	577	(577)	577	(577)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>577</b>	<b>(577)</b>	<b>577</b>	<b>(577)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(19.586.352)</b>	<b>19.586.352</b>	<b>(19.586.352)</b>	<b>19.586.352</b>

(\*) Kar /zarar etkisi dahildir.

Grup'un, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 36.546.649 Avro karşılığı 74.887.739 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 30.025.885 TL karşılığı 1.978.538 Avro ve 16.799.265 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

30 Eylül 2011, 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TL	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
ABD doları	1,6181	1,5142	1,8453	1,5460
Avro	2,2773	1,9927	2,5157	2,0491

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

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	13.332.244	15.562.548
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	277.856.062	196.629.439

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

30 Eylül 2011 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 2010 yılı için de uygulanmıştır.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye <sup>(*)</sup>	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
<b>30 Eylül 2011</b>				
Değişken faizli yükümlülükler	(562.782)	562.782	(562.782)	(562.782)
<b>31 Aralık 2010</b>				
Değişken faizli yükümlülükler	(551.644)	551.644	(551.644)	(551.644)

(\*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR

#### 27.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

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

##### Finansal varlıklar

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

##### Finansal yükümlülükler

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

#### 28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nun ("TMSK") kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Dolayısıyla bu gelişme raporlama tarihi itibarıyla, Not 2'de bahsedilen 'Sunuma İlişkin Temel Esaslar'da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

#### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	18.788.824	648.027
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	559.819.000	434.750.999
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	454.246.209	260.062.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	--	--
Diğer varlıklar		36.785.474	33.964.000
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	<b>1.069.639.507</b>	<b>729.425.026</b>
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	164.040.945	138.377.344
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	5.103.970	13.461.656
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	--	--
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	Seri:VI, No:11, Md. 35	900.494.592	577.586.026
Diğer kaynaklar		--	--
<b>D Toplam kaynaklar</b>	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	<b>1.069.639.507</b>	<b>729.425.025</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	18.786.685	645.349
A2 Vadeli / vadesiz tl / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	--	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	1.047.135	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	--	--
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	552.370.949	570.972.737
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	--	--

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0,00%	0,00%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	52,34%	59,60%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	44,22%	35,74%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	0,10%	0,00%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	0,00%	0,00%	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	0,00%	0,00%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	80,12%	125,14%	<500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	1,76%	0,09%	<10%

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