

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2011 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

9 Mart 2012

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 69 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımız denetim raporu

Konsolide bilanço

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	

Not 1	Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-20
Not 3	Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	21
Not 4	Faaliyet bölümlerine göre raporlama	22-23
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri	24
Not 6	Finansal borçlar	25-28
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar	28-29
Not 8	Diğer alacaklar ve borçlar	29-30
Not 9	Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	30-32
Not 10	Maddi duran varlıklar	33
Not 11	Maddi olmayan duran varlıklar	34
Not 12	Devlet teşvik ve yardımları	34
Not 13	Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	34
Not 14	Taahhütler	35-41
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	42-43
Not 16	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	43-44
Not 17	Özkaynaklar	45-47
Not 18	Satışlar ve satışların maliyeti	47
Not 19	Genel yönetim giderleri	48
Not 20	Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler	48-49
Not 21	Finansal gelirler	49
Not 22	Finansal giderler	49
Not 23	Vergi varlık ve yükümlülükleri	50-52
Not 24	Hisse başına kazanç /(zarar)	53
Not 25	İlişkili taraf açıklamaları	53-55
Not 26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	56-67
Not 27	Finansal araçlar	67
Not 28	Raporlama döneminden sonraki olaylar	68
Ek Dipnot	Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	68-69

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

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

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		26.803.940	8.365.971
Nakit ve nakit benzerleri	5	7.792.345	1.304.927
Ticari alacaklar	7	4.589.460	6.155.758
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	--	1.291.871
- Diğer ticari alacaklar	7	4.589.460	4.863.887
Diğer alacaklar	8	5.851.012	--
- Diğer alacaklar		5.851.012	--
Diğer dönen varlıklar	16	8.571.123	905.286
DURAN VARLIKLAR		1.101.715.924	678.636.026
Diğer alacaklar	8	94.763	87.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.055.500.405	644.063.152
Maddi duran varlıklar	10	115.855	117.937
Maddi olmayan duran varlıklar	11	7.334	7.622
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.885.866	89.343
Diğer duran varlıklar	16	44.111.701	34.270.576
TOPLAM VARLIKLAR		1.128.519.864	687.001.997

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		129.499.933	63.017.344
Finansal borçlar	6	118.982.086	47.628.674
Ticari borçlar	7	2.756.281	854.847
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	44.931	58.433
- Diğer ticari borçlar	7	2.711.350	796.414
Diğer borçlar	8	2.678.998	12.291.507
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	--	12.247.437
- Diğer borçlar	8	2.678.998	44.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	208.946	64.619
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.536.682	1.731.386
Dönem karı vergi yükümlülüğü		336.940	446.311
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		213.193.853	173.236.249
Finansal borçlar	6	166.756.262	164.563.313
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	8.062	6.486
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	44.325.942	7.321.185
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	2.103.587	1.345.265
ÖZKAYNAKLAR	17	785.826.078	450.748.404
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		2.729.602	524.372
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		255.940.250	137.819.739
Net dönem karı		199.798.774	120.362.989
Kontrol gücü olmayan paylar		30.407.234	(28.914)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.128.519.864	687.001.997

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN			
Satış gelirleri	18	27.621.015	18.471.000
Satışların maliyeti	18	(3.564.683)	(2.090.052)
BRÜT KAR		24.056.332	16.380.948
Genel yönetim giderleri	19	(7.174.373)	(3.981.912)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	156.297.352	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	123.890.922	71.725.733
Diğer faaliyet gelirleri	20	13.929.170	1.321.337
Diğer faaliyet giderleri	20	(8.197.226)	(6.264.306)
FAALİYET KARI		302.802.177	135.755.870
Finansal gelirler	21	10.640.816	25.777.756
Finansal giderler	22	(57.818.366)	(33.184.649)
VERGİ ÖNCESİ KAR		255.624.627	128.348.977
Vergi gideri	23	(33.394.987)	(8.014.902)
- Dönem vergi gideri		--	(1.107.657)
- Ertelenen vergi gideri		(33.394.987)	(6.907.245)
NET DÖNEM KARI		222.229.640	120.334.075
Diğer Kapsamlı Gelir			
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		2.205.230	306.664
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		2.205.230	306.664
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		224.434.870	120.640.739
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		22.430.866	(28.914)
Ana ortaklık payları		199.798.774	120.362.989
Net Dönem Karı		222.229.640	120.334.075
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		22.430.866	(28.914)
Ana ortaklık payları		202.004.004	120.669.653
Toplam Kapsamlı Gelir		224.434.870	120.640.739
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	24	1,18	1,02

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 arttırımı	65.853.000	(62.842)	--	--	--	--	(20.113.391)	--	45.676.767	--	45.676.767
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	138.000.000	317.344	--	53.748.727	217.708	4.147	137.819.739	--	330.107.665	--	330.107.665
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	120.362.989	120.362.989	(28.914)	120.334.075
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	306.664	--	--	--	306.664	--	306.664
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	306.664	--	--	120.362.989	120.669.653	(28.914)	120.640.739
31 Aralık 2010 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
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 arttırımı	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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.005.282	8.005.282
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	524.372	4.147	255.940.250	--	553.414.840	7.976.368	561.391.208
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	199.798.774	199.798.774	22.430.866	222.229.640
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	2.205.230	--	--	--	2.205.230	--	2.205.230
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	2.205.230	--	--	199.798.774	202.004.004	22.430.866	224.434.870
31 Aralık 2011 itibarıyla	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	255.940.250	199.798.774	755.418.844	30.407.234	785.826.078

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnotlar</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2011	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2010
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:			
Dönem karı		222.229.640	120.334.075
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	10	64.237	49.417
İtfa payı giderleri	11	3.347	5.613
Kıdem ve izin tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	15	171.626	19.418
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	20	(280.188.274)	(128.299.803)
Faiz gideri	22	14.248.404	15.102.121
Faiz geliri	21	(1.700.073)	--
Gerçekleşmemiş kur farkı (geliri)/gideri		46.714.424	(8.047.718)
Kira gider tahakkukları	16	897.580	620.338
Diğer karşılıklar		(4.473.368)	1.202.882
Pazarlıklı satın alım kazancı	20	(11.888.798)	--
Ertelenmiş vergi gideri	23	33.394.987	8.014.902
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		19.473.732	9.001.245
Stoklardaki değişim		--	1.094.805
Ticari alacaklardaki değişim		4.099.545	(3.246.033)
Diğer alacaklardaki değişim		(5.846.615)	58.914
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(12.749.140)	(5.346.547)
Ticari borçlardaki değişim		1.901.434	(2.939.468)
Kıdem tazminatı ödemesi		(25.723)	(9.985)
Ödenen vergi		--	(658.576)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(9.668.374)	(10.318.148)
Faiz Ödemeleri		(14.248.404)	(15.007.884)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(17.063.545)	(27.371.677)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımları	10	(49.663)	(45.847)
Maddi duran varlık satışları	10	--	46.374
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(14.007)	(3.748)
Maddi olmayan duran varlık satışları		16.062	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(67.501.251)	(43.949.562)
İptal edilen yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları		--	1.344.515
Alınan faizler		1.700.073	--
İşletme birleşmeleri net nakit etkisi	2.1	(10.099.782)	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(75.948.568)	(42.608.268)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi	17	46.000.000	45.676.767
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		31.622.350	44.373.896
Finansal borçların geri ödenmesi		(38.747.401)	(19.264.800)
Halka arz giderleri	17	(2.242.478)	--
Hisse senedi ihraç primleri	17	58.880.000	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		3.987.061	--
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		99.499.532	70.785.863
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		6.487.418	805.918
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.304.927	499.009
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	7.792.345	1.304.927

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Ibis otel markaları için karşılıklı münhasırlığa dayanan bir çerçeve sözleşmesi 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 Ibis 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 Sözleşmesi'nde yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 31 Aralık 2015 tarihinin sonuna kadar en az 8 otel tamamlanarak ACCOR S.A.'ya Şirket tarafından kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Esenyurt, İzmir ve Adana, Ankara ve Karaköy'de otel projeleri için araziler temin edilmiştir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde gerçekleşmek şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki Yatırım Programı'nı en geç 30 Haziran 2015 tarihine kadar imzalamayı planlamaktadırlar.

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 geliştirmektir. 31 Aralık 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 ile Horus International B.V. arasında 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış ve 24 Kasım 2011'de tadil edilmiş sözleşme uyarınca, merkezi British Virgin Island'da bulunan Keramit Financial Company Limited ("Keramit") Şirketinin hisseleri 24 Kasım 2011 tarihinde 1.000.000 USD bedelle Şirket'in %100 bağlı ortaklığı HDI tarafından devralınmıştır.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 (31 Aralık 2010: 14) ve 23 (31 Aralık 2010: 16)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Uygunluk beyanı

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 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. 2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar'da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosu, 9 Mart 2012 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

31 Aralık 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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.

31 Aralık 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. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklıkları olan RHI ve RPI'deki payı %50'dir. 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. 31 Aralık 2011 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 bedel 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)
Tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler	22.512.900	--	22.512.900
Pazarlıklı satın alım kazancı (negatif şerefiye)			11.888.798
Nakit ödeme			(10.624.102)
Elde edilen nakit			524.320
Net nakit çıkışı			<u>(10.099.782)</u>

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiştir.

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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

İktisap edilen RHI ve RPI'nin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri iktisap tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmiştir.

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 kullanmaktadır.

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

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

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avro/ TL	2,4438	2,0491
ABD Doları / TL	1,8889	1,5460

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

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avro/ TL	2,3244	1,9894
ABD Doları / TL	1,6708	1,5004

e Karşılaştırmalı bilgiler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, 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. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2011 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 31 Aralık 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.3.2. 31 Aralık 2011 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Aşağıda açıklanan bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır:

- UMS 1 *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* - UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerden belli koşulların yerine getirilmesi durumunda kar veya zarara sınıflandırılacak olanların hiçbir zaman kar veya zarar sınıflandırılmayacak olanlardan ayrı sunulmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UMS 12 *Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı*- Yapılan değişiklik ile UMS 12 Gelir Vergileri standartının gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile ilgili genel ölçüm gerekliliklerine istisna getirilmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UFRS 10 *Konsolide Finansal Tablolar*, UMS 27 (2007) ile UMS Yorum 12 *Konsolidasyon* - Özel Amaçlı İşletmeler'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3.2. 31 Aralık 2011 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)

- UFRS 11 *İş Ortaklıkları*, UMS 31 ile UMS Yorum 12 *Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler*'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 12 *Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar*, bağlı ortaklık, iş ortaklığı, iştirak ve/veya konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelerde payları olan işletmeler için açıklama gerekliliklerini içermektedir ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, farklı UFRS'lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmelerin yerine geçerek gerçeğe uygun değer ölçüm yönlendirmelerini tek bir kaynakta toplamaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UMS 27 *Bireysel Finansal Tablolar (2011)*, UMS 27 (2008)'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 *İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (2011)*, UMS 28 (2008)'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

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

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

2.4.2. Stoklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. 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 kirala 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, olduğu 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, HDİ'nin Moskova ve Akfen Ticaret'in Kıbrıs Bafra otel projeleri 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.

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 aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar (devamı)

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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup kredi ve alacakları ile mevduatlarını oluştukları 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 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

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

Alacaklar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

Alacaklar (devamı)

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

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

Diğer

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

iii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. Borçlanma maliyetleri

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

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

2.4.9. Hisse başına kazanç

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

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan 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 katılan doğrudan başlangıç maliyetleri aktifleştirilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

2.4.13. İlişkili taraflar

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

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.4.15. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17. Vergilendirme

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.17. Vergilendirme (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

2.4.19. Emeklilik planları

Yoktur.

2.4.20. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.4.21. Nakit akış tablosu

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

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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. 31 Aralık 2011 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, RHI ve RPI'nın varlıklar ve yükümlülükler toplamı ile aynı tarihte sona eren yıla ait özet gelir tabloları aşağıdaki gibidir:

Bilanço	31 Aralık 2010 RHI	31 Aralık 2010 RPI
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)

Gelir tablosu	31 Aralık 2010 RHI	31 Aralık 2010 RPI
Gelirler	17.367.813	1.795.398
Giderler	(16.346.150)	(5.571.764)
Dönem (zararı) / karı	1.021.663	(3.776.366)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

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

31 Aralık 2011:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	16.609.301	11.011.714	--	--	27.621.015
Satışların maliyeti	(3.449.158)	(25.943)	(89.582)	--	(3.564.683)
BRÜT KAR/ (ZARAR)	13.160.143	10.985.771	(89.582)	--	24.056.332
Genel yönetim giderleri	(3.905.961)	(274.743)	(2.993.669)	--	(7.174.373)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	87.692.117	41.337.000	27.268.235	--	156.297.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	107.294.090	--	16.596.832	--	123.890.922
Diğer faaliyet gelirleri	11.889.310	187	2.039.673	--	13.929.170
Diğer faaliyet giderleri	(2.353.687)	(8.797)	(5.834.742)	--	(8.197.226)
FAALİYET KARI	213.776.012	52.039.418	36.986.747	--	302.802.177
Finansal gelirler	8.980.006	1.587.638	138.892	(65.720)	10.640.816
Finansal giderler	(42.631.289)	(10.735.148)	(4.517.649)	65.720	(57.818.366)
VERGİ ÖNCESİ KAR	180.124.729	42.891.908	32.607.990	--	255.624.627
Vergiler	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
DÖNEM KARI	162.450.873	32.880.920	26.897.847	--	222.229.640

31 Aralık 2011:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	950.564.602	209.277.156	210.856.218	(242.178.112)	1.128.519.864
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	226.097.622	84.142.836	110.682.859	(78.229.531)	342.963.786
Yatırım harcamaları	27.354.976	945.050	39.266.645	--	67.566.671
Amortisman giderleri ve itfa payları	36.931	11.055	19.598	--	67.584

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****31 Aralık 2010:**

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	9.981.687	8.489.313	--	--	18.471.000
Satışların maliyeti	(2.064.749)	(25.303)	--	--	(2.090.052)
BRÜT KAR	7.916.938	8.464.010	--	--	16.380.948
Genel yönetim giderleri	(2.769.381)	(96.792)	(1.115.739)	--	(3.981.912)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	39.213.775	17.360.295	--	--	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	63.599.522	--	8.126.211	--	71.725.733
Diğer faaliyet gelirleri	1.319.520	1.817	--	--	1.321.337
Diğer faaliyet giderleri	(1.451.211)	(119.057)	(4.694.038)	--	(6.264.306)
FAALİYET KARI	107.829.163	25.610.273	2.316.434	--	135.755.870
Finansal gelirler	19.798.686	5.580.047	467.479	(68.456)	25.777.756
Finansal giderler	(22.896.775)	(7.613.364)	(2.742.966)	68.456	(33.184.649)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	104.731.074	23.576.956	40.947	--	128.348.977
Vergiler	(650.350)	(5.571.473)	(1.793.079)	--	(8.014.902)
-Dönem vergi gideri	(658.576)	--	(449.081)	--	(1.107.657)
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	8.226	(5.571.473)	(1.343.998)	--	(6.907.245)
DÖNEM KARI	104.080.724	18.005.483	(1.752.132)	--	120.334.075

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
Yatırım harcamaları	21.995.063	45.235	21.958.859	--	43.999.157
Amortisman giderleri ve itfa payları	31.651	22.389	990	--	55.030

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	3.400	2.132
Bankalar	7.788.945	1.302.795
- Vadesiz mevduat	446.397	1.302.795
- Vadeli mevduat	7.342.548	--
Nakit ve nakit benzerleri	7.792.345	1.304.927

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

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Rus Rublesi	242.894	214.460
TL	154.172	665.642
Amerikan Doları	113	155
Avro	49.217	422.538
Diğer	1	--
	446.397	1.302.795

Vadeli mevduat

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mevcut vadeli mevduatının tamamı TL cinsinden olup 6.187.624 TL'lik kısmı T. İş Bankası'nda olup %9 oranında faiz ile overnight (günlük) olarak , kalan tutar olan 1.154.924 TL'lik kısmı da ING Bank'ta olup %9 oranında faizle 12 Mart 2012 tarihine kadar vadeli hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2010:Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	118.982.086	47.628.674
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	166.756.262	164.563.313
Toplam finansal borçlar	285.738.348	212.191.987

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	118.982.086	47.628.674
1 – 2 yıl arası	30.388.989	35.881.967
2 – 3 yıl arası	29.385.800	24.802.337
3 – 4 yıl arası	29.257.080	23.716.745
4 – 5 yıl arası	21.733.363	23.381.352
5 yıl ve 5 yıldan uzun	55.991.030	56.780.912
	285.738.348	212.191.987

31 Aralık 2011:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro (1)	Euribor+ 3,75 %	65.509.398	23.132.122	136.959.738
Avro (4)	Euribor + 3,70	12.208.786	7.841.630	21.994.200
Avro (2)	Euribor+ 7,5 %	26.208.203	65.931.977	--
Avro (5)	Euribor+ 7,5 %	6.892.998	17.340.715	--
TL (3)	10,00%	12.537.967	4.735.642	7.802.324
			118.982.086	166.756.262

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası 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 kullandırılan kredi tutarının %0,50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %1,00'i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket 74,10 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 25,90 milyon Avro tutarı için 168.355 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 rehnedilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projeler için inşaat tamamlama 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 A.Ş.'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 vermiştir.

(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 rehnedilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

⁽⁵⁾ Russian Property'e 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 ⁽¹⁾	Euribor + 4,75	67.530.791	17.767.264	120.610.080
Avro ⁽²⁾	Euribor + 3,70	15.236.867	6.632.664	24.589.200
TL ⁽³⁾	10,00	15.562.548	4.181.760	11.380.788
Avro ⁽⁴⁾	Euribor+7,5	9.776.468	12.049.714	7.983.245
Avro ⁽⁵⁾	Euribor+7,5	3.414.803	6.997.272	--
			47.628.674	164.563.313

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çevresi Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi 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 kullandırılan kredi tutarının %0,50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan 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 rehnedilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projeler için inşaat tamamlanma garantisi vermişlerdir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 A.Ş.'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 vermiştir.

(4) Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı 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.

(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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alıcılar	4.589.460	4.863.887
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	--	1.291.871
Şüpheli alacaklar	--	48.054
Şüpheli alacaklar karşılığı	--	(48.054)
	4.589.460	6.155.758

2011 yılında daha önce karşılık ayırmış olan 48.054 TL'lik şüpheli alacak, tahsili imkansızlaştığı için kayıtlardan tamamen çıkarılmıştır. (31 Aralık 2010 itibarıyla şüpheli ticari alacak karşılığında hareket yoktur.)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	44.931	58.433
Diğer ticari borçlar	2.711.350	796.414
	2.756.281	854.847

31 Aralık 2011 itibarıyla diğer ticari borçların 2.507.633 TL tutarındaki kısmı Rusya'daki inşaat işleriyle alakalı Kasa Stroy'a olan borçlardan oluşmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer alacaklar	5.851.012	--
	5.851.012	--

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların 4.491.231 TL ve 1.359.781 TL tutarlarındaki kısımları sırasıyla Akfen GT'nin ve RHI'nin diğer ortaklardan olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar	94.763	87.396
	94.763	87.396

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**c) Kısa vadeli diğer borçlar**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	--	12.247.437
Diğer borçlar	2.678.998	44.070
	2.678.998	12.291.507

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	748.983.068	541.327.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	306.517.337	102.736.152
Toplam	1.055.500.405	644.063.152

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	541.327.000	439.448.500
Girişler	82.884	946.430
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	51.275.832	44.358.000
Değer artışı (Not 20)	156.297.352	56.574.070
Gerçeğe uygun değeri	748.983.068	541.327.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 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.

31 Aralık 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 bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, ilgili üst hakkının kiralama süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

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

	31 Aralık 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	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
Toplam		670.439.000		541.327.000

Akfen GYO'nun Rusya'da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Rusya'da faaliyete geçmiş olan RHI'ya ait Yaroslavl Otel projesinin gerçeğe uygun değeri 78.544.068 TL'dir. (31 Aralık 2010: 15.946.546 TL)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 612.757.327 TL'dir (31 Aralık 2010: 320.685.097 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	102.736.152	33.709.802
Girişler	67.418.368	43.003.132
Değer artışı (Not 20)	123.890.922	71.725.733
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(51.275.832)	(44.358.000)
İşletme birleşmesi etkisi ⁽²⁾	63.747.727	--
İptal edilen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi ⁽¹⁾	--	(1.344.515)
Gerçeğe uygun değeri	306.517.337	102.736.152

⁽¹⁾ 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Krasnoyarsk projesinin iptal edilmesi sonucu oluşmuştur.

⁽²⁾ 29 Temmuz 2011 tarihinde, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse devralınmıştır.

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

	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010	
Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	30 Eylül 2011	89.640.000	89.753.834	--	--
İzmir Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.450.000	27.878.205	31 Aralık 2010	22.292.000
Esenyurt Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	34.460.000	35.908.085	31 Aralık 2010	20.297.000
Adana Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.080.000	32.677.360	31 Aralık 2010	14.308.000
Ankara Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	5.200.000	5.200.000	--	--
Bafra Otel Projesi	--	--	945.050	--	--
Toplam		183.830.000	192.362.534		56.897.000

31 Aralık 2011 itibarıyla Türkiye'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Eylül 2011 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2011'e kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış olan 8.532.534 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

Grup'un Rusya'da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Rusya'da devam etmekte olan RHI'ya ait Samara Otel projesinin 65.795.930 TL (31 Aralık 2010: 19.036.803 TL), Kaliningrad Otel projesinin 26.183.014 TL (31 Aralık 2010 : 2.610.921 TL) ve RPI'ya ait Samara ofis projesinin 19.393.003 TL (31 Aralık 2010: 8.244.882 TL) tutarında 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 firmasının Moskova'da bulunan yapılmakta olan otel projesinin 31 Aralık 2011 itibarıyla gerçeğe uygun değeri proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup 2.782.856 TL'dir (31 Aralık 2010: Yoktur).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 51.913.188 TL'dir (31 Aralık 2010: 66.759.457 TL).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 541.912.650 TL'dir (31 Aralık 2010: 454.387.925 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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
Maliyet değeri				
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)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	4.688	205.061	61.531	271.280
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	4.688	205.061	61.531	271.280
Alımlar	--	49.663	--	49.663
Çıkışlar	--	--	--	--
İşletme birleşme etkisi (Not 2)	--	43.892	--	43.892
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	4.688	298.616	61.531	364.835
Birikmiş amortisman				
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
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Dönem gideri	(384)	(58.199)	(5.654)	(64.237)
Çıkışlar amortismanı	--	--	--	--
İşletme birleşmesi etkisi ⁽¹⁾	--	(31.400)	--	(31.400)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)
⁽¹⁾ 29 Temmuz 2011 tarihinde, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse devralınmıştır.				
Net defter değeri				
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
31 Aralık 2011	3.310	101.332	11.213	115.855

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2010: Yoktur). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 64.237 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmektedir (31 Aralık 2010: 49.417 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	35.500
Transferler	--
Alımlar	2.636
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	38.136
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	38.136
Transferler	--
Alımlar	14.007
Çıkışlar	(16.063)
İşletme birleşmesi etkisi (Not 2)	5.115
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	41.195
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	(24.901)
Dönem gideri	(5.613)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	(30.514)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(30.514)
Dönem gideri	(3.347)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	(33.861)
Net defter değeri	
1 Ocak 2010	10.599
31 Aralık 2010	7.622
1 Ocak 2011	7.622
31 Aralık 2011	7.334

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.347 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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR**

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

14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 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	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	586.487.193	502.985.847
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	96.409.842	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	--	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	--	53.987.090
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	682.897.035	570.972.737

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 235.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2010: 236.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 32.648.000 Avro'dur (31 Aralık 2010: 26.000.000 Avro). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %117,7'dir (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 nominal değerdeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

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 31 Aralık 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 31 Aralık 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 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 8.000.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 6.800.000 Avro).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 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. 2011 yılına ait kira bedeli 53.608,86 USD olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 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 A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 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, 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 m² büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 53.609 USD 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 yap-işlet-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

	31 Aralık 2011	31Aralık 2010
Kira ödemeleri	3.103.830	1.757.391
	3.103.830	1.757.391

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	713.653	832.367
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	8.038.422	4.055.098
5 ve 5 yıldan uzun	129.502.475	70.352.420
	138.254.550	75.239.885

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 16)	477.287	338.029
Uzun vadeli (Not 16)	2.103.587	1.345.265
	2.580.874	1.683.294

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 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 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve 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 2013 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 tanıdırlardır. 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (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 2012 tarihine kadar Moskova'da bir Ibis otel projesinin inşasına başlayamaması ve ACCOR S.A. ile otel kiralama sözleşmesi imzalamaması durumunda 1 Ocak 2013 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 yedi 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 Otel'i'ni Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi'ne ("Serenas Turizm") 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro'dur. Serenas Turizm, Grup'a 3.000.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım).

- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine AŞ ile Eskişehir Ibis 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 2011'de yapılan ek sözleşmeye göre 2012 yılı kira ödemelerine ilişkin yeniden bir düzenleme yapılmış, aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.000 Avro'ya, diğer aylar içinse 6.000 Avro'ya düşürülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (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/cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. 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. Yıldan 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 Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiştir. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCO S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- 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. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	13.264.786	11.381.701
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	32.321.645	20.276.781
5 yıldan uzun	87.361.993	43.229.257
	132.948.424	74.887.739

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (devamı)

14.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

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

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 Sözleşmesi imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşmesi 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 Sözleşmesine'ne 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 Sözleşmesi'ne dayandırılmaktadır.

Çerçeve Sözleşmesi'ne göre:

Şirket kontrol hakkını taşıyan hisselerinin, hissedarlar ya da grup şirketleri dışında herhangi bir üçüncü kişiye Akfen Holding tarafından satılması durumunda; Şirket'in halka açık bir şirket haline gelmesi dışında üçüncü kişiler tarafından yapılan aynı şartlar ve koşullar dahilindeki tekliflere ACCOR S.A.'nın anlaşmaya göre 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 arttırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nın ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye arttırımına 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 sonraki yatırım programı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya konulmazsa her iki kuruluş da ortaklığını bitirmekte serbesttir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	208.946	64.619
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	8.062	6.486
	217.008	71.105

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, 31 Aralık 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.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net iskonto oranı	%4,14	%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:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	6.486	37.099
Dönem içinde ödenen	(20.037)	(9.985)
Cari dönemdeki (azalış)/artış	21.613	(20.628)
Kapanış bakiyesi	8.062	6.486

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	64.619	24.573
Dönem içinde ödenen	(5.687)	--
Cari dönemdeki artış	150.014	40.046
Kapanış bakiyesi	208.946	64.619

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	5.873.378	122.855
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	1.817.148	553.314
Sipariş avansları	658.297	207.950
Peşin ödenen vergi ve fonlar	196.733	19.358
İş avansları	18.317	1.809
Diğer (Diğer dönen varlıklar)	7.250	--
	8.571.123	905.286

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	29.241.273	29.431.638
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	10.683.129	73.280
Verilen avanslar ⁽²⁾	4.187.299	4.765.658
	44.111.701	34.270.576

⁽¹⁾ İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankuş mahallesi, Rıhtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("Hakan Madencilik") arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 31 Aralık 2011 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL ve 10.617.743 TL'dir (31 Aralık 2010:Yoktur).

⁽²⁾ 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla verilen avanslar, yapılmakta olan otel inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)****c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İnşaat maliyet karşılıkları ⁽¹⁾	3.208.884	731.406
Diğer gider karşılığı	547.546	289.626
Kira gider tahakkukları (Not 14)	477.287	338.029
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽²⁾	168.355	181.850
Ödenecek vergi ve fonlar	111.874	175.090
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	22.736	11.085
Diğer borçlar	--	4.300
	4.536.682	1.731.386

⁽¹⁾ 31 Aralık 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.

⁽²⁾ 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).

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları (Not 14)	2.103.587	1.345.265
	2.103.587	1.345.265

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***17. ÖZKAYNAKLAR****17.1. Ödenmiş sermaye**

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 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	16,41	30.196.838	24,63	33.991.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	0,25	345.380
Mustafa Ceyhan	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
Toplam		184.000.000	100,00	138.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		138.317.344

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2010: 138.000.000 TL). 31 Aralık 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) hissedenden 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 arttırmıştır. 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 arttırmıştır. 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 Mayıs 2011 tarihinde halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından İMKB'de 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, Russian Property ve HDI'nın 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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	4.147	4.147

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kira gelirleri	27.621.015	18.471.000
	27.621.015	18.471.000
Operasyonel kiralama giderleri	(2.579.227)	(1.351.761)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(551.519)	(14.487)
Sigorta giderleri	(390.033)	(424.910)
Vergi resim ve harç giderleri	(38.237)	(102.153)
Diğer	(5.667)	(196.741)
	(3.564.683)	(2.090.052)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Personel giderleri	3.410.712	1,553,522
Danışmanlık giderleri	1.339.950	942,330
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	949.630	164,523
Operasyonel kiralama giderleri	603.942	405,630
Seyahat ve temsil giderleri	383.384	111,736
Reklam giderleri	173.879	243,950
Vergi, resim ve harç giderleri	100.154	179,578
Amortisman giderleri	64.237	325,613
İtfa payı giderleri	3.347	49,417
Diğer	145.138	5,613
Toplam	7.174.373	3.981.912

19.1. Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Maaşlar ve ücretler	2.915.004	1.367.332
SSK işveren payı	241.386	71.002
İzin yükümlülüğü gideri	150.014	64.619
Kıdem tazminatı gideri	21.613	6.486
Diğer	82.695	44.083
Toplam	3.410.712	1.553.522

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	156.297.352	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	123.890.922	71.725.733
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 2.1)	11.888.798	--
Diğer gelirler	2.040.372	1.321.337
Toplam	294.117.444	129.621.140

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER (devamı)****b) Diğer faaliyet giderleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
İndirilemeyecek KDV	4.770.199	3.209.029
Halka arz giderleri	1.994.582	--
Diğer giderler	1.432.445	3.055.277
Toplam	8.197.226	6.264.306

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kur farkı geliri	8.940.743	25.630.106
Faiz gelirleri	1.700.073	9.575
Menkul kıymet satış karları	--	16.283
Diğer	--	121.792
Toplam	10.640.816	25.777.756

22. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri	43.569.962	17.098.567
Faiz giderleri	13.166.157	15.102.121
Komisyon giderleri	723.517	974.918
Teminat mektubu giderleri	358.730	9.043
Toplam	57.818.366	33.184.649

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıllık hesap döneminde Grup, 1.034.014 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları kaleminin üzerine aktifleştirmiştir (31 Aralık 2010: 1.608.815 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, RPI'nın 336.940 TL dönem karı vergi yükümlülüğü karşılığı bulunmaktadır.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Dönem vergi gideri	--	(1.107.657)
Ertelenmiş vergi gideri	(33.394.987)	(6.907.245)
Toplam	(33.394.987)	(8.014.902)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

		1 Ocak -31 Aralık 2011		1 Ocak -31 Aralık 2010
	%		%	
Dönem karı		222.229.640		120.334.075
Vergi gideri		(33.394.987)		(8.014.902)
Vergi öncesi kar		255.624.627		128.348.977
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(20)	(51.124.924)	(20)	(25.669.795)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	6,56	16.760.505	16,46	21.126.046
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,29)	(737.341)	(0,14)	(175.229)
İndirilemeyecek KDV Etkisi	--	--	--	--
Kurumlar Vergisi Ceza Karşılığı	--	--	(0,51)	(658.576)
Pazarlıklı satın alım kazancı etkisi	0,93	2.377.760	--	--
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	--	--	(0,02)	(20.594)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,63)	(1.602.106)	(0,65)	(831.864)
Diğer	0,36	931.119	(1,39)	(1.784.890)
Vergi geliri /(gideri)	(13,06)	(33.394.987)	(6,24)	(8.014.902)

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret'in, 3.806.103 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 761.221 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:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Son indirim tarihi
2006	--	190.358	31 Aralık 2011
2007	432.457	432.457	31 Aralık 2012
2008	--	--	31 Aralık 2013
2009	1.607.522	1.607.522	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	1.663.157	--	31 Aralık 2016
	3.806.103	2.333.304	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri**

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

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	16.011.720	16.011.562	--	--	16.011.720	16.011.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	(60.657.591)	(23.922.308)	(60.657.591)	(23.922.308)
Finansal borçlar	74.817	--	--	(656)	74.817	(656)
Mali zararlar	2.907.340	679.560	--	--	2.907.340	679.560
Maddi olmayan duran varlıklar	525.707	--	(1.245.350)	--	(719.643)	--
Diğer	--	--	(56.719)	--	(56.719)	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	19.519.584	16.691.122	(61.959.660)	(23.922.964)	(42.440.076)	(7.231.842)
Netleştirme	(17.633.718)	(16.601.779)	17.633.718	16.601.779	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	1.885.866	89.343	(44.325.942)	(7.321.185)	(42.440.076)	(7.231.842)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(zararın), 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	138.000.000	92.323.233
Nakit karşılığı çıkarılan hisse	46.000.000	45.676.767
31 Aralık tarihi itibarıyla	184.000.000	138.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	169.254.795	117.800.396
Dönem net karı	199.798.774	120.362.989
Hisse başına kazanç	1,18	1,02

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar***İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ ⁽¹⁾	--	1.291.871
	--	1.291.871

⁽¹⁾ 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ'den olan alacaklar stok satışlarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	44.931	57.453
Kasa Stroy	--	980
	44.931	58.433

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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:*

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Holding ⁽¹⁾	--	11.608.602
Razveev ⁽²⁾	--	617.180
Diğer	--	21.655
	--	12.247.437

⁽¹⁾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 tutarı ise 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.

⁽²⁾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 - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Akfen İnşaat	18.162.208	11.892.307
	18.162.208	11.892.307

b) Kira giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Hamdi Akın	202.673	141.750
Akfen Holding	--	63.071
	202.673	204.821

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	65.720	--
	65.720	--

d) Faiz giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Akfen Holding	347.928	603.150
	347.928	603.150

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.544.502	690.450
	1.544.502	690.450

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, önlemler 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

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

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

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

Faiz oranı riski

Grup'un faaliyetleri, 31 Aralık 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 öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2011	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	4.589.460	--	5.945.775	7.788.945	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	4.589.460	--	5.945.775	7.788.945	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2010	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--
- 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 değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.2. Likidite riski**

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

31 Aralık 2011:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	285.738.348	324.346.286	50.336.777	76.994.153	110.989.000	86.026.356
Ticari borçlar	2.756.281	2.756.281	2.756.281	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	9.184.657	9.184.657	7.081.070	--	2.103.587	--

31 Aralık 2010:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	212.191.987	262.099.260	9.675.551	44.380.179	144.493.973	63.549.557
Ticari borçlar	854.847	854.847	854.847	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15.181.983	15.181.983	13.836.718	--	1.345.265	--

Grup'un 31 Aralık 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2011		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	4.525.239		1.851.723		--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	162.032	60	66.075		445
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
3	Diğer	945.663	--	386.965	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	5.632.934	60	2.304.763	--	445
5	Ticari alacaklar	--				
6a	Parasal finansal varlıklar	7.048			2.416	
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
7	Diğer	--		--		--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	7.048	--	--	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	5.639.982	60	2.304.763	2.416	445
10	Ticari borçlar	1.145.974	--	468.931		--
11	Finansal yükümlülükler	114.246.451		46.749.509		
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	256.644	--	105.018		--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	115.649.069	--	47.323.458	--	--
14	Ticari borçlar	--				
15	Finansal yükümlülükler	158.953.938		65.043.759		
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.849.735	833.280	112.838		
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	160.803.673	833.280	65.156.597	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	276.452.742	833.280	112.480.055	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(270.812.760)	(833.220)	(110.175.292)	2.416	445
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(271.758.423)	(833.220)	(110.562.257)	2.416	445
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2010		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
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	Dönen varlıklar (1+2+3)	4.889.688	370	2.385.979	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	5.771	--	--	2.416	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	5.771	--	--	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	4.895.459	370	2.385.979	2.416	--
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	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	46.726.364	--	22.803.359	--	--
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	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	154.528.162	724.959	74.859.366	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	201.254.526	724.959	97.662.725	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(196.359.067)	(724.589)	(95.276.746)	2.416	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(196.360.225)	(724.804)	(95.277.147)	2.416	--
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 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	(157.387)	157.387	(157.387)	157.387
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(157.387)	157.387	(157.387)	157.387
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(26.924.637)	26.917.808	(26.917.808)	26.917.808
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(26.924.637)	26.924.637	(26.924.637)	26.924.637
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	750	(750)	750	(750)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	750	(750)	750	(750)
TOPLAM (3+6+9)	(27.081.274)	27.081.274	(27.081.274)	27.081.274

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 57.196.878 Avro karşılığı 132.948.878 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 31.617.255 TL karşılığı 1.808.114 Avro ve 14.399.167 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.3. Piyasa riski açıklamaları (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				
(-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(113.326)	113.326	(113.326)	113.326
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 (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(19.473.603)	19.473.603	(19.473.603)	19.473.603
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	577	(577)	577	(577)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	577	(577)	577	(577)
TOPLAM (3+6+9)	(19.586.352)	19.586.352	(19.586.352)	19.586.352

(*) 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

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

TL	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD doları	1,6708	1,5004	1,8889	1,5460
Avro	2,3244	1,9894	2,4438	2,0491

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	12.537.966	15.562.548
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	273.200.382	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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Aralık 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 ^(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2011				
Değişken faizli yükümlülükler	(686.997)	686.997	(686.997)	686.997
31 Aralık 2010				
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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yaroslavl Otel projesi için kiralanen arazi, 24 Şubat 2012 tarihinde 4.627.701 Ruble karşılığında Şirket tarafından satın alınmıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	6.353.062	648.027
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (a)	567.292.650	434.750.999
C	İştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	463.221.971	260.062.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24 / (g)	--	--
	Diğer varlıklar		33.679.860	33.964.000
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	1.070.547.543	729.425.026
E	Finansal borçlar	Seri:VI. No:11. Md. 35	160.091.860	138.377.344
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI. No:11. Md. 35	5.938.934	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	904.516.749	577.586.026
	Diğer kaynaklar		--	--
D	Toplam kaynaklar	Seri:VI. No:11. Md. 4 / (i)	1.070.547.543	729.425.026

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI. No:11. Md. 27 / (b)	6.350.151	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)	2.782.856	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI. No:11. Md. 32 / A	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI. No:11. Md. 35	537.306.493	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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	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)	%52,99	%59,60	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%43,86	%35,74	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (c)	%43,53	%35,65	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (d)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	32 / A	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md, 35	%77,76	%125,14	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md, 27 / (b)	%0,59	%0,09	<%10

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