

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2010 FAALİYET RAPORU

7/24 ÇALIŞAN YATIRIM



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

2	Kısaca Akfen Holding
6	Kısaca Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
8	Akfen GYO'nun Kilometre Taşları
10	Misyon ve Vizyon
11	Strateji
12	Operasyon Haritası
14	Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler
16	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
18	Genel Müdür'ün Mesajı
22	Yönetim Kurulu ve Denetçiler
25	Üst Yönetim
26	Organizasyon Şeması
28	Akfen GYO'nun İştirakleri
30	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
31	GYO Sektörü
32	Otel Sektörü
34	2010 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirmesi
41	Yurt İçi Oteller
55	Yurt Dışı Oteller
59	Projeler
	Yurt içi
	Yurt dışı
78	İnsan Kaynakları
81	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

**OTEL
YATIRIMLARIMIZ
7/24 GECE
GÜNDÜZ
ÇALIŞIYOR.**

"EKONOMİK ŞEHİR
OTELCİLİĞİNE"
ODAKLANMIŞ EŞSİZ
İŞ MODELİYLE,
5 YILDA 7 FARKLI
ŞEHİRDE 10
OTEL YATIRIMINI
TAMAMLAYAN AKFEN
GYO, ORTAKLARI
İÇİN 7/24 GECE
GÜNDÜZ DEĞER
YARATMAKTADIR.

KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG, TÜRKİYE'NİN ÖNDE GELEN ALTYAPI YATIRIM HOLDİNGLERİ ARASINDA YERİNİ ALMIŞTIR.

Temelleri 1976 yılında atılan Akfen, bugün, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda lider konumda olan, güçlü sermaye yapısı ve kurumsal yönetim anlayışıyla öncü bir kuruluştur. Uzun yıllar boyunca ağırlıklı olarak hak devri ve imtiyaz esaslı altyapı yatırımlarında uzmanlaşan Akfen, kendini küreselleşen ekonomik yapıda bir iş geliştirme şirketi olarak konumlandırmaktadır.

Büyüme yolculuğunu dengeli bir biçimde sürdüren Akfen, kuruluşundan bu yana gerçekleştirdiği altyapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Dış Hatlar Terminali yap-işlet-devret modeliyle müteahhitliğin dışına taşımıştır. 1999 yılında tüm şirketlerini holding çatısı altında toplayarak daha etkin bir yönetim yapısı oluşturan Grup, havalimanlarında benimsediği yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok altyapı proje imtiyazlarında yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

Bugün Akfen Holding'in ana faaliyet konuları arasında;

- Havalimanı işletmeciliği, yer hizmetleri, duty free, yiyecek içecek, özel güvenlik ve sair terminal hizmetleri
- Deniz liman işletmeciliği,
- Enerji yatırımları,
- Su dağıtım ve atık su arıtma hizmetleri,
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı çatısı altında şehir otelleri geliştirme,
- Yurt içi ve yurt dışı inşaat projeleri yer almaktadır.

TAV Havalimanları, başarılarına sürekli yenilerini ekleyerek hem havalimanı yapım projelerinde hem de havalimanı işletmeciliğinde küresel bir marka olarak Türkiye'yi en iyi biçimde temsil etmektedir. Holding, 2006 yılında stratejik hedefleri doğrultusunda yeniden yapılanarak "işletme" ve "yapım" faaliyetlerini, TAV Havalimanları Holding (TAV Havalimanları) ve TAV İnşaat olarak düzenlemiştir. DHMİ 2010 yılı yolcu istatistiklerine göre Türkiye'nin lider havalimanı işletmecisi konumunda olan TAV Havalimanları Holding, üç kıtaya yayılan faaliyetleriyle gücünü artırmaya ve sürdürülebilir büyümesine devam etmektedir.

Akfen Holding, sürdürülebilir büyüme politikası doğrultusunda bir yandan hava ve deniz limancılığı alanındaki iştiraklerinin, öte yandan şehir otelciliği alanındaki şirketi Akfen GYO'nun faaliyetlerine odaklanmıştır. Akfen Holding sürdürülebilir büyüme hedefini aynı zamanda altyapı alanındaki yeni faaliyetlerle desteklemeyi planlamaktadır. Bu açıdan altyapı alanındaki özelleştirmeler, Akfen Holding'in büyüme stratejisinde önemli bir yere sahiptir.

PSA (Port of Singapore) International ve AKFEN Holding ortaklığı ile kurulan Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş., liman işletmeciliği sektöründe hızlı büyümesini devam ettirmektedir. PSA, dünyada birçok önemli aktarma limanı arasında tercih edilen bir liman işletmecisidir ve işletme ağı, 16 ülkede 28 limanı kapsamaktadır. PSA, kapsamlı bir liman işletme tecrübesine sahip olduğu gibi dünyada müşterilerin güvendiği bir marka haline gelmiştir. Türkiye'nin en büyük ikinci konteyner limanı konumunda bulunan MİP, yaptığı yatırımlar ile hem kapasitesini hem de operasyonel kalitesini her geçen gün artırmaktadır.

Akfen Holding, hızla gelişmekte olan enerji sektöründe önemli yatırımlara imza atmaktadır. Enerji talebi ülkemiz ekonomisinin büyümesine paralel olarak hızla artmaktayken, bu büyümenin ve kalkınmanın devamlılığının sağlanması için sektörde arz güvenliğinin sürdürülebilmesi büyük önem taşımaktadır. Enerji dağıtımı ve üretimini de içeren enerji yatırımlarında aktif olarak yer almayı planlayan Akfen Holding, hidroelektrik santralleri yatırımlarını üç ana şirket altında toplamış olup ayrıca Akfen Enerji Yatırımları Holding altında enerji sektöründeki diğer yatırımlarını planlamaktadır.

Akfen Holding'in, %50 ortağı olduğu TASK şirketi, Türkiye'de su sektöründe imtiyaz projeleri

geliştirmek, yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler inşa etmek amacı ile kurulmuştur.

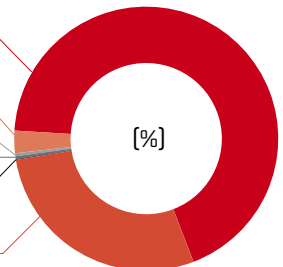
Akfen Holding, krizin etkilerinin henüz hafiflediği 2010 yılında güçlü, şeffaf ve esnek kurumsal yapısı, etkin risk yönetimi uygulamaları sayesinde sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir. Stratejik öncelikleri doğrultusunda yatırımlarını sürdüren Holding, 2010 yılı Mayıs ayı içerisinde gerçekleştirdiği halka arzı takiben, yıl içinde gelen yüksek talepler doğrultusunda, 2010 yılı içerisinde yabancı yatırımcıya yapılan en yüksek satışlardan birini gerçekleştirerek Halka açıklık oranını %28,26 seviyesine çıkarmıştır.

Akfen Holding'in başarısını sürekli kılan etkenler;

- Yüksek büyüme potansiyeli olan sektörlerde yatırım,
- Faaliyette bulunduğu sektörlerdeki öncü konumu,
- Küresel ortaklarla stratejik işbirliği oluşturma gücü,
- Yatırımlardan çıkış becerisi ve
- Yatırımlarıyla topluma ve ekonomiye değer yaratmasıdır.

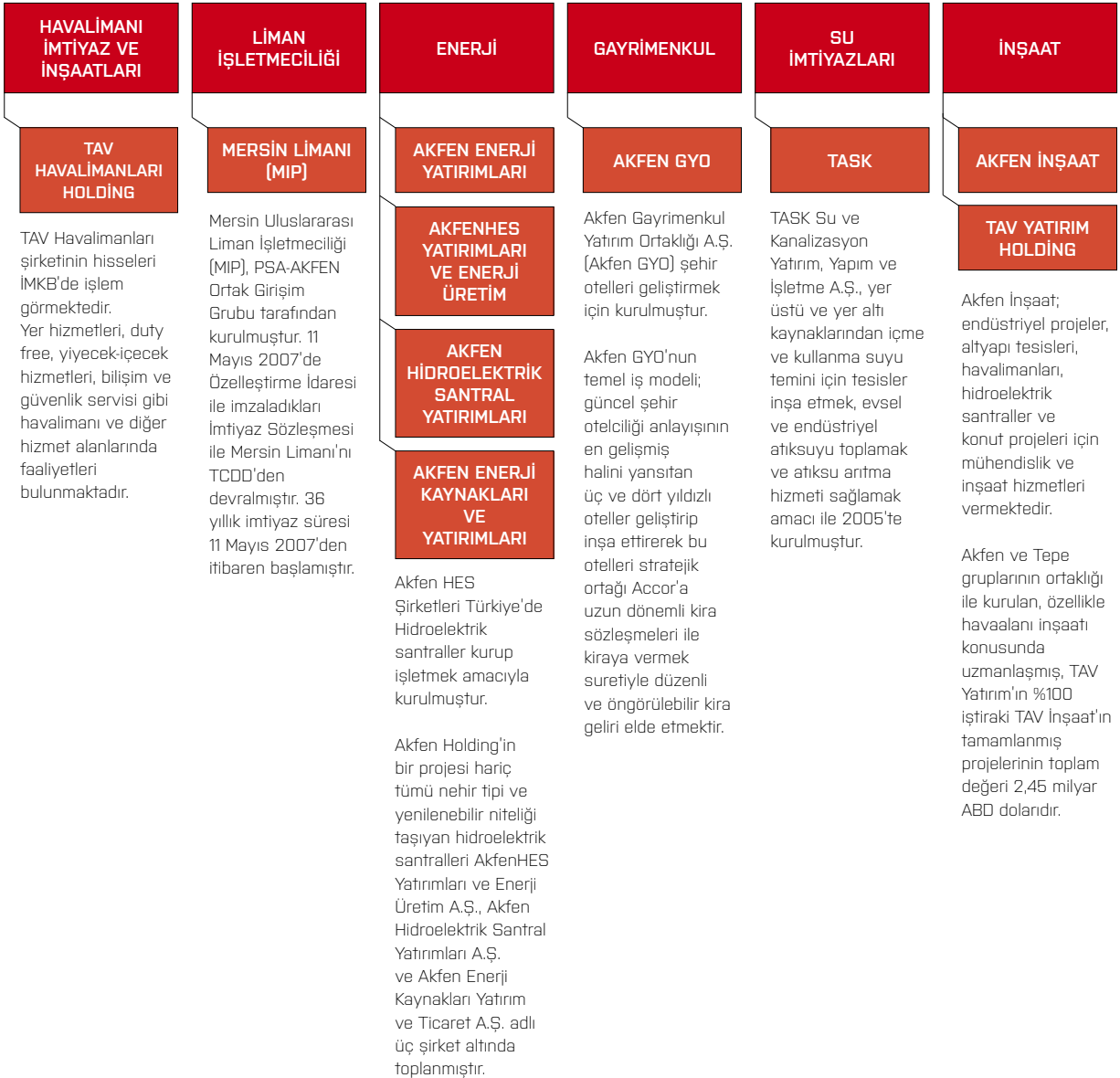
Akfen Holding önümüzdeki dönemde sürdürülebilir, yenilikçi, kârlılığın yüksek ve rekabetin az olduğu sektörlerde yatırım yapma stratejisi doğrultusunda yeni alanlara girmeyi planlamaktadır.

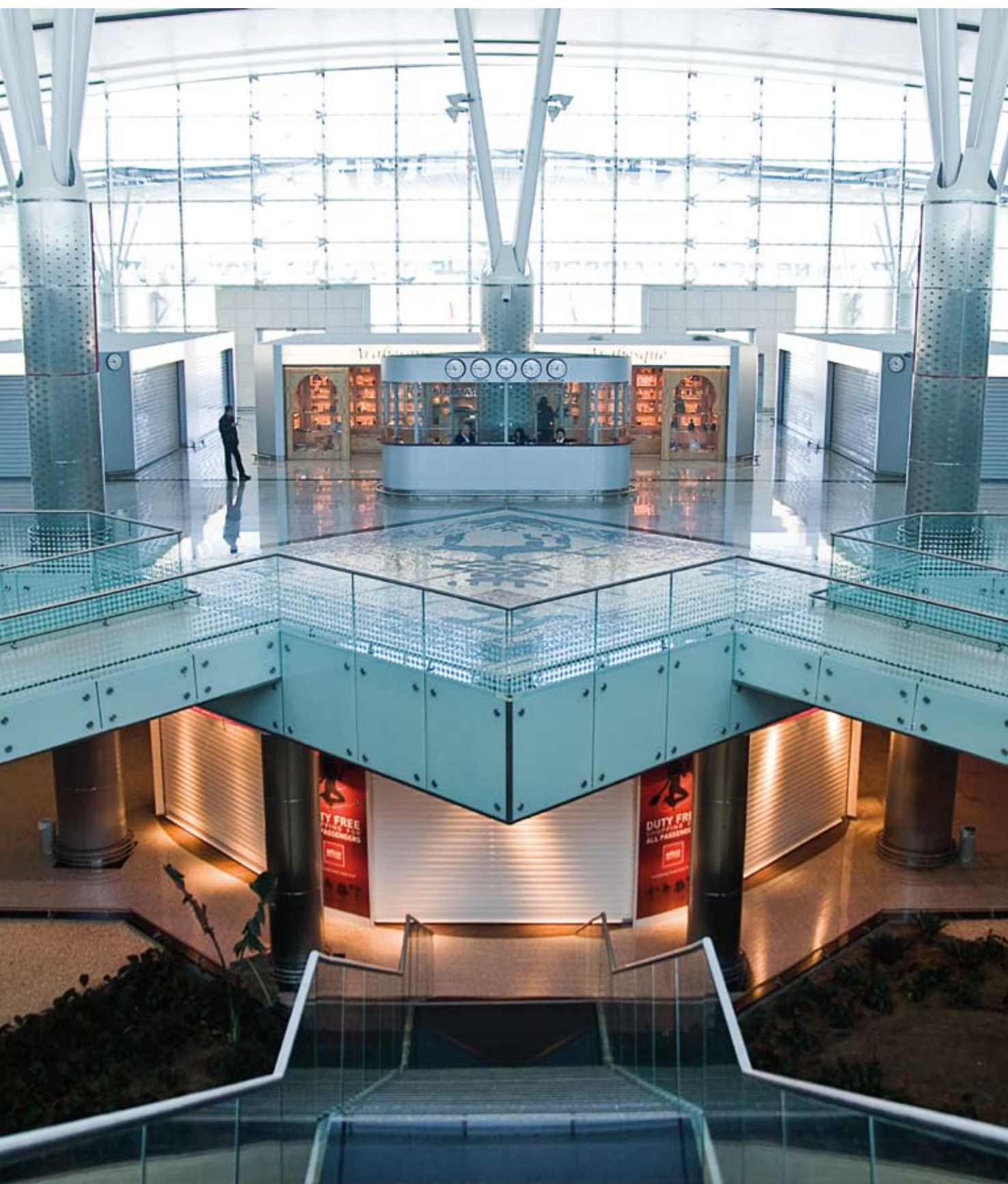
Ortağın Ticaret Unvanı veya Adı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
HAMDİ AKIN	99.209.331	68,19
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	3.994.903	2,75
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	529.000	0,36
AKFEN TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİK A.Ş.	529.000	0,36
DİĞER	121.656	0,08
HALKA AÇIK KISIM	41.116.110	28,26
TOPLAM	145.500.000	100,00



KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG'İN YAPISI





KISACA AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

AKFEN GYO, NET AKTİF DEĞER AÇISINDAN ÜLKEMİZİN ÖNDE GELEN GYO'LARI ARASINDA BULUNMAKTADIR.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Aksel")'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aynı sene içinde yapılan SPK başvurusunun kabulüyle Şirket, ismini ve faaliyet konusunu değiştirerek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adını almıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun halihazırdaki ödenmiş sermayesi 138.000.000 TL'dir.

Akfen GYO'nun temel iş modeli güncel şehir otelciliği anlayışının en gelişmiş halini yansıtan üç ve dört yıldızlı oteller geliştirip inşa ettirerek bu otelleri Accor'a uzun dönemli kira sözleşmeleri ile kiraya vermek suretiyle düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektir. Orta sınıf otel geliştirilmesinde ve inşa ettirilmesinde uzmanlaşan Akfen GYO, yurt içi yatırımlarını gelişen Türk orta sınıfının artan turizm talebinden ve Türk iş dünyasının artan mobilitelerinden optimum pay alma hedefi ile gerçekleştirmektedir.

Şirket, bu anlayış doğrultusunda 2005 yılında dünyanın önde gelen otel işletmecilerinden Accor ile Türkiye'de otel geliştirme konusunda bir münhasırlık anlaşması imzalamıştır. Bu anlaşma doğrultusunda yurt içinde tamamlanan beş ibis marka otel ve dört Novotel marka otele ek olarak KKTC'de Mercure marka bir otel/ casino kompleksinin inşaatı da tamamlanarak işletmeleri kira sözleşmeleri karşılığı devredilmiştir. Ayrıca şirket, üçü Türkiye'de, dördü

Rusya'da olmak üzere yedi otelin yatırımlarına başlamıştır. Bu otellere ek olarak üçü İstanbul'da, biri Ankara'da, biri ise Accor ile mutabık kalınacak bir şehirde olmak üzere beş yeni otel de planlama aşamasındadır.

Akfen GYO, net aktif değeri açısından değerlendirildiğinde Türkiye'de faaliyet gösteren başlıca GYO'lardan biri konumundadır. Bu konumunu daha da ileri götürme amacıyla Şirket, önümüzdeki dönemlerde hayata geçirmeye devam edeceği otel yatırımlarıyla gerek otel adedi gerekse oda sayısı toplamı açısından içinde bulunduğu coğrafyanın başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmeyi hedeflemektedir. Şirketin iş modeli Accor ile arasındaki münhasırlığa dayanan stratejik iş birliği ile sınırsız büyümeye açık bir portföy yapısı öngörmektedir.



AKFEN GYO'NUN KİLOMETRE TAŞLARI

AKFEN GYO, KISA SÜREDE
DÜNYA STANDARTLARINDA
DOKUZ OTELİ ÜLKEMİZE
VE BİR OTELİ KKTC'YE
KAZANDIRMIŞTIR.

**1997**

Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. kuruldu.

2005

Akfen Holding ve Accor S.A. ile mutabakat zaptı imzalandı.

**2006**

SPK onayını müteakip Aksel Turizm Yatırımları A.Ş. Akfen GYO A.Ş.'ye dönüştü.

2007

208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.

108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.

299 odalı Mercure Girne Otel KKTC'de faaliyete geçti.

**2008**

200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

Gaziantep ve Kayseri'de Novotel ve Ibis Otel inşaatları başladı.

2009

Bursa'da Ibis Otel inşaatı başladı.

Rusya'da Ibis Otel Samara ve Ofis Binası inşaatı başladı.

2010

92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı Ibis Otel Gaziantep faaliyete geçti.

96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı Ibis Otel Kayseri faaliyete geçti.

Rusya'da Ibis Otel Yaroslavl inşaatı başladı.

200 odalı Ibis Otel Bursa faaliyete geçti.

Ibis Otel Adana'nın arsası alındı.

140 odalı İzmir Alsancak Ibis Otel arsasının 49 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanması hakkındaki ihale kazanıldı ve projeleri tamamlandı.

%50'sine sahip olunan Ibis Otel Esenyurt arsasının diğer %50'si de satın alındı.

25 Ağustos 2010 da SPK'ya halka arz başvurusu yapıldı.

Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

2011

165 odalı Ibis Otel Adana ve 156 odalı Ibis Otel Esenyurt'un inşaatları başladı.

475 odalı Ibis Otel Moskova arsasında hak sahibi şirketin satın alınmasına ilişkin hisse alım sözleşmesi imzalandı.



AKFEN GYO'NUN MİSYONU VE VİZYONU

MİSYON

TÜRKİYE VE ÇEVRE COĞRAFYANIN
ULUSLARARASI OTEL
OPERATÖRLERİ TARAFINDAN
EN YÜKSEK STANDARTLARDA
İŞLETİLEN OTEL PROJELERİ
GELİŞTİREN LİDER OTEL
YATIRIMCISI OLMAK.

VİZYON

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE
YÜKSEK KÂRLILIĞA SAHİP
PROJELER GELİŞTİREREK
İSTİKRARLI BİLANÇO BÜYÜMESİ
GERÇEKLEŞTİRİRKEN,
HİSSEDARLARINA YÜKSEK
SERMAYE VE KÂR PAYI GETİRİSİ
SAĞLAMAKTIR.

STRATEJİ

AVRUPA'NIN EN BÜYÜK VE DÜNYANIN ÖNDE GELEN
OTEL GRUPLARINDAN ACCOR'LA MÜNHASIRAN ORTAKLIK

TÜRKİYE'NİN BÜYÜK ŞEHİRLERİNİN
ARTAN TİCARİ AKTİVİTESİ

TÜRKİYE'NİN ARTAN İÇ VE DIŞ TURİZM HACMI

TEK KONUYA UZMANLAŞMA SONUCUNDA
YÜKSEK OTEL YATIRIMCILIĞI KNOW-HOW'I

KOMŞU COĞRAFYAYA KNOW-HOW İHRACI

DÜŞÜK RİSKLİ VE OPERASYON
SORUMLULUĞU İÇERMEYEN UZUN SÜRELİ
KİRA SÖZLEŞMELERİ VE OTELLERİN
PERFORMANSLARIYLA ARTAN DÜZENLİ KİRA GELİRİ

**AKFEN
GYO**

ÖZGÜN İŞ MODELİ

MİNİMUM OPERASYON RİSKİ

DÜŞÜK RİSKLİ ÖNGÖRÜLEBİLİR
NAKİT AKIŞI

SINIRSIZ BÜYÜME İMKÂNI

OPERASYON HARİTASI

AKFEN GYO, ŞEHİR
OTELCİLİĞİNDE İSTİKRARLI
BÜYÜME İÇİN EN İYİ ŞEKİLDE
KONUMLANMIŞTIR.

Durum	Otel	Faaliyete Geçiş Tarihi	İli
● FAAL OTELLER	ZEYTİNBURNU IBIS	12 MART 2007	İSTANBUL
● FAAL OTELLER	ZEYTİNBURNU NOVOTEL	12 MART 2007	İSTANBUL
● FAAL OTELLER	ESKİŞEHİR IBIS	16 NİSAN 2007	ESKİŞEHİR
● FAAL OTELLER	TRABZON NOVOTEL	6 EKİM 2008	TRABZON
● FAAL OTELLER	KAYSERİ IBIS	16 MART 2010	KAYSERİ
● FAAL OTELLER	KAYSERİ NOVOTEL	16 MART 2010	KAYSERİ
● FAAL OTELLER	GAZİANTEP IBIS	8 OCAK 2010	GAZİANTEP
● FAAL OTELLER	GAZİANTEP NOVOTEL	8 OCAK 2010	GAZİANTEP
● FAAL OTELLER	BURSA IBIS	1 KASIM 2010	BURSA
● FAAL OTELLER	GİRNE MERCURE HOTEL	NİSAN 2007	GİRNE-KKTC
● MEVCUT PROJELER	ESENYURT IBIS	2012	İSTANBUL
● MEVCUT PROJELER	ADANA IBIS	2012	ADANA
● MEVCUT PROJELER	İZMİR IBIS	2012	İZMİR
● PLANLANAN PROJELER	ANKARA NOVOTEL	2014	ANKARA
● PLANLANAN PROJELER	İSTANBUL KARTAL IBIS	2013	İSTANBUL
● PLANLANAN PROJELER	İSTANBUL AVRUPA MERKEZ NOVOTEL	2014	İSTANBUL
● PLANLANAN PROJELER	İSTANBUL AVRUPA MERKEZ IBIS	2015	İSTANBUL
● PLANLANAN PROJELER	ANKARA IBIS	2014	ANKARA
● MEVCUT PROJELER	SAMARA IBIS [%50]	2011	SAMARA-RUSYA
● MEVCUT PROJELER	YAROSLAVL IBIS [%50]	2011	YAROSLAVL-RUSYA
● MEVCUT PROJELER	KALİNİNGRAD IBIS [%50]	2012	KALİNİNGRAD-RUSYA
● MEVCUT PROJELER	SAMARA OFİS [%50]	2011	SAMARA-RUSYA
● MEVCUT PROJELER	MOSCOW LENINGRADSKY IBIS	2014	MOSKOVA-RUSYA

Akfen GYO, yurt içi ve yurt dışında gerçekleştirdiği yatırımlarla, alanında bölgesinin önemli oyuncularını arasına girmiştir.



BAŞLICA FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

AKFEN GYO, 2010 YILINDA,
ÖDENMİŞ SERMAYESİNİ
72 MİLYON TL'DEN 138
MİLYON TL'YE ÇIKARMIŞTIR.

TL	2010	2009	2008
TOPLAM VARLIKLAR	687.001.997	508.097.388	452.276.843
ÖZKAYNAKLAR	450.748.404	284.430.898	266.453.656
ÖDENMİŞ SERMAYE	138.000.000	72.147.000	72.147.000
SATIŞLAR	18.471.000	17.699.045	14.987.535
SATIŞLARIN MALİYETİ	[2.090.052]	[1.686.951]	[3.436.461]
FAALİYET KÂRI*	135.755.870	31.751.359	111.088.946
DÖNEM KÂRI*	120.334.075	18.206.539	58.925.569
YATIRIMLAR	[43.999.157]	[31.405.847]	[52.846.520]

* Faaliyet kârına ve dönem kârına duran varlık değer artış kazançları dahil edilmiştir.

592

MİLYON TL

Akfen GYO,
kısa zamanda
592 milyon TL'lik bir net
aktif değere ulaşmış ve
2010 yılını 120 milyon
TL kârla kapatmıştır.

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYON TL)

2010	687
2009	508
2008	452

ÖZKAYNAKLAR (MİLYON TL)

2010	451
2009	284
2008	266

ÖDENMİŞ SERMAYE (MİLYON TL)

2010	138
2009	72
2008	72

SATIŞLAR (MİLYON TL)

2010	18,5
2009	17,7
2008	15

FAALİYET KÂRI (MİLYON TL)

2010	136
2009	32
2008	111

NET DÖNEM KÂRI (MİLYON TL)

2010	120
2009	18
2008	59

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

ŞİRKETİMİZ ULUSLARARASI STANDARTLARDA ŞEHİR OTELİ YATIRIMCILIĞI ALANINDA UZMANLAŞMIŞTIR.

Değerli Akfen GYO Paydaşları,

Ana hissedarımız olan Akfen Holding'in vizyoner yönetim anlayışı, yüksek nitelikli insan kaynağı ve faaliyet gösterdiği tüm sektörlerde örnek teşkil eden 30 yılı aşkın tecrübesinden aldığımız güçle Akfen GYO çatısı altında özellikle 2006 yılından beri ülkemiz için yüksek değer yaratan çalışmalara hep birlikte imza attık. Bugün geldiğimiz noktada Türkiye genelinde ciddi anlamda eksikliği hissedilen, kaliteli ve uluslararası standartlarda bir ekonomik şehir oteli zincirini yurt çapında yaygınlaştırmamızın haklı mutluluğunu yaşıyoruz. Ülkemizi standard şehir otelciliği konsepti ile tanıştıran bu yatırımlarda kısa sürede elde ettiğimiz başarı, gelecekle ilgili projeksiyonlarımızı sarsılmaz bir temel teşkil ediyor. Akfen GYO'nun geliştirip yatırımını yaptığı oteller Fransız Accor Grubu'nun dünya üzerindeki en başarılı iki alt markası olan 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel adı altında Türkiye çapında hızla yükselirken, bir yandan da Accor ile stratejik ortaklığımızı Rusya'ya da genişletme kararı aldık ve bu bağlamda yatırımlarımıza hız verdik.

2010 yılı, tüm dünyada, gerek mali piyasalara, gerekse reel ekonomiye dair göstergelerin yaşadığı toparlanmanın her ülkede farklı hızlarda tecrübe edildiği çalkantılı bir süreç ile geçti. Toparlanma, temel ekonomik göstergelerde

gözlemlenen büyüme eğilimleriyle somut bir hale bürünmüş olsa da, özellikle kimi gelişmiş ülkelerin kamu maliyesi dengeleri ve mikroekonomik aktörlerin devam eden bilanço küçültme eğilimleri önümüzdeki dönemde küresel ekonomi için en önemli risk faktörünü oluşturuyor. Gerek kimi avro bölgesi ekonomilerinin, gerekse ABD ekonomisinin, işsizliğe yüksek bütçe açığı ile cevap veren yapıları ve bu yapıların ürettiği yüksek kamu borçları, önümüzdeki dönemde de politika yapıcılarının önünde çözüm bekleyen en başat sorun olmaya devam edecek.

2010 yılına bu bağlamda ABD Merkez Bankası ve Avrupa Merkez Bankası'nın parasal genişleme politikalarının damgasını vurduğunu ve bu politikaların reel ekonomik göstergeler üzerinde beklenen etkiyi yarattığını gözlemledik. Ancak bu politikaların bir yan etkisi olarak artan enflasyon riskinin sene boyunca yükselen emtia fiyatları üzerinden fiyatlandığını da not ettik.

Küresel makroekonomik dengelerin göreceli olarak hassas seyrettiği bu dönemde Türkiye ekonomisinin önemli bir yapısal dönüşümü tamamladığını bizzat tecrübe etmek bizleri oldukça mutlu etti. Türk ekonomisi özellikle gelişmiş ekonomilerin tüm önlemlere rağmen büyümekte zorlandıkları bir ortamda 2010 yılında yakaladığı %8,9'luk GSYH büyümesi ile gerek mutlak

gerekse görece büyüme oranları sıralamalarında en ön sıralara yerleşti. Aynı dönemde gerek nominal faiz oranlarının tarihi dip seviyelere gelmesi, gerekse reel faiz oranlarının kimi zaman negatif bölgeye dahi geçebilecek kadar düşük seyretmesi ve bu seviyelerde tutunması ülkemiz ekonomisi açısından oldukça mutluluk vericidir. Özellikle tavizsiz sürdürülen kamu maliyesi disiplini ve Hükümet'in bu konuda Orta Vadeli Program'la vücut bulan geleceğe matuf kararlılık beyanı, yatırımcılar açısından son derece teşvik edicidir.

Ülkemizde yatırım ortamının iyileşmesi ile birlikte üç büyük şehrimiz dışındaki diğer şehirlerimizde de ekonomik aktivitenin canlanmaya başladığını gözlemliyoruz. Bu ekonomik canlanmaya bağlı olarak artan ticari aktivite sonucunda özellikle Bursa, Kocaeli, Eskişehir, İzmir, Denizli, Konya, Samsun, Trabzon ve Adana başta olmak üzere birçok Anadolu şehrinin kaliteli orta sınıf otel talebinin giderek arttığını görüyoruz. Anadolu kaplanlarının yarattığı sinerji ve ihtiyaç kuşkusuz ki stratejilerimize ışık tutuyor.

Aynı şekilde, uzun yıllardır yürütülen vizyoner turizm politikaları sonucunda bugün artık ülkemizin dünyanın en çok turist ağırlayan 7. ülkesi haline geldiğini söylemekten gurur duyuyorum. Ülkemiz turizminin hız kesmeden büyümeye



devam etmesi de benzer bir şekilde Türkiye'nin İstanbul başta olmak üzere birçok ilinde kaliteli orta sınıf otel ihtiyacını daha da artırıyor.

Bu ihtiyaçları tespit ederek kurulan Şirketimiz, 4000'den fazla oteli bulunan ve 15 alt markayla 90 ülkede faaliyet gösteren dünya otelcilik devi Accor'la Türkiye sınırları dahilinde münhasırlık anlaşması imzaladı. Bu anlaşma ile uluslararası bir otel zincirinin yerel uygulayıcısı haline gelen Şirketimiz, doğru ve ihtiyaç duyulan lokasyonlarda üst düzey standartlarla inşa edilmiş Ibis ve Novotel tesis yatırımlarını tamamlayarak otellerin işletilmesi için kira karşılığı Accor'a devrediyor.

Accor'la imzaladığımız anlaşmaya istinaden şu ana kadar tamamlayıp teslim ettiğimiz otellerden Şirketimiz düzenli gelir elde etmeye başladı. Önümüzdeki dönemde de faaliyetlerimize hız kesmeden devam ederek gerek yurt içi gerekse yurt dışı yatırımlarımızla coğrafyamızda hatırı sayılır bir otel portföyüne sahip olmayı planlıyoruz. Bu kapsamda elde ettiğimiz kira gelirleriyse Şirket'e uzun dönemli ve öngörülebilir nakit akışları sağlıyor.

Düzenli olarak Şirketimize akacak olan kira gelirlerimizi performansa bağlı kriterlerle değişecek şekilde kurguladığımızdan performansın artmasıyla birlikte gelirlerimizin artan bir grafik izlemesini bekliyoruz.

Yaptığımız işin tanımı çok net hatlarla belirlenmiş olduğundan uzmanlaştığımız bu alanda çok iyiyiz. İşimizde iyi olduğumuz için de gerek hissedarlarımız gerekse finansörlerimizden hep teveccüh gördük. 2010 yılında Şirket'i önümüzdeki döneme hazırlayabilmek için, sermayemizi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkardık. Ayrıca, süregelen tüm yatırımlarımızı oldukça iyi ticari şartlarda ve düşük faizli uzun vadeli kredilerle yeniden finanse ederek bilançomuzun yükümlülük kısmını daha da kuvvetlendirdik.

Bu benzersiz, kârlı, büyümeye açık ve güvenli iş modelini kısa sürede ayağa kaldırarak nakit yaratmaya başlayan Şirketimiz hem otel yatırımcılığı hem de gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerinde benzersizdir. Özgün iş modelimiz ve kısa zamanda elde ettiğimiz başarılar sayesinde önümüzdeki dönemde yüksek büyüme ve

istikrarlı nakit akışı için oldukça iyi bir şekilde konumlandık. Bu pozisyonumuz otel portföyümüzü daha da yaygınlaştırmak ve büyütmek için bize cesaret veriyor. Bu kapsamda otel sayımızı artırmak için çalışmalarımıza tüm gücümüzle devam ediyoruz.

Bu vesileyle Şirketimizin bugünkü başarısını borçlu olduğumuz ana hissedarımız Akfen Holding'e, alanında uzman profesyonellerden oluşan Şirket personelimize, bize desteklerini her zaman hissettiğimiz finansörlerimize ve birlikte başarıma kültürümüzün ayrılmaz parçası olan saygıdeğer iş ortaklarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım. Gerek ülkemizde gerekse komşu coğrafyada Şirketimizi bekleyen fırsatlara doğru tüm paydaşlarımızla koşar adım yol almaktan hep heyecan duyduk, duyacağız...

Saygılarımla,

Ibrahim Süha Güçsav
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

ŞİRKETİMİZ İÇİN BİR DÖNÜM YILI OLAN 2010'DA, BURSA, KAYSERİ VE GAZİANTEP'TE BEŞ YENİ OTELİ HİZMETE AÇTIK.

Saygıdeğer Hissedarlarımız ve İş Ortaklarımız,

İştiraki olduğumuz Akfen Grubu'nun verdiği stratejik kararlarla 6 sene önce çıktığımız yolda önemli başarıları arkamızda bırakıp daha büyükleri için gerek tecrübe gerekse mali güç olarak hazır hale geldik. Bu zaman zarfında hep birlikte Şirketimizi, Türkiye'nin ilk yerel sermayeli uluslararası otel ağı yatırımcısı olan bir gayrimenkul yatırım ortaklığı haline getirerek önemli bir ilke imza attık. Gerek gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe gerekse otelcilik sektöründe şehir otelciliğine odaklanan benzersiz iş modelimiz, güvenli öngörülebilir nakit akış yapımız, sektörümüzün geleceğe dair stratejik önemi ve rakipsiz uzmanlığımızla kısa zamanda bir "en-iyi-uygulama" örneği haline geldik. Ülkemizin ekonomik gelişmesine paralel olarak hızla büyüyen şehir otelciliği alanında uzun vadeli stratejik ortağımız olan Accor; Sofitel, Novotel, Mercure, Ibis gibi uluslararası markalarla 90 ülkede faaliyet gösteren dünyanın üçüncü,

Avrupa'nın ise en büyük zincir otel operatörüdür. Accor ile imzaladığımız karşılıklı münhasırlık anlaşması gereğince Türkiye sınırları içinde otel geliştirme işlerini birlikte yapacağız. Bu ortaklık sonucunda ülkemize Accor'un üstün hizmet anlayışını ve tüm dünyada başarısı kanıtlanmış otelcilik know-how'ını kazandırmış olmaktan büyük mutluluk duyduğumu ifade etmek istiyorum.

Akfen GYO'nun yurt içi yatırımlarının çıkış noktası iki temel gözleme dayanmaktadır. Bunlardan birincisi ülkemizin turizm hacmidir. İstatistikler ülkemizin dünya üzerinde en çok turist ağırlayan ve en çok turizm geliri elde eden ilk on ülke içinde olduğunu ve hem turist sayısı hem de turizm geliri açısından yükselen bir trend içinde olduğunu göstermektedir. Ülkemize gelen turist sayısı arttıkça talep edilen ziyaret tipleri de çeşitlenmekte, kültür turizmi, tarih turizmi, inanç turizmi gibi alanlara isabet eden taleple birlikte İstanbul başta olmak üzere ülkemizin birçok şehrinin turizm hacmi artmaktadır. Buna ek olarak, GSYH



büyükliğünde 1 trilyon TL'yi aşan ülkemiz ekonomisinin artan dinamizmi Anadolu'nun tüm şehirlerine yayılmakta ve birçok şehri ticari etkinlik açısından öne çıkarmaktadır. Gözlemimiz odur ki, gerek iç ve dış turizm sektöründen gerekse iş dünyasından önümüzdeki dönemde artan miktarda, şehir merkezlerinde konumlanmış dört ve daha düşük yıldızlı otel talebi gelecektir.

Bu varsayımlarla 6 sene önce çıktığımız bu yolda şehir otelciliği alanında uzmanlaşarak dünya standartlarında dokuz oteli ülkemize, bir oteli ise KKTC'ye kazandırdık. 2010 yılının sonuna kadar yaptığımız toplam 136 milyon avro yatırımla biri üç yıldızlı, biri dört yıldızlı olmak üzere İstanbul'da inşa edilmiş iki otele ek olarak Eskişehir, Trabzon, Kayseri, Gaziantep ve Bursa'da yedi oteli daha hizmete açtık. KKTC'de açtığımız otelle birlikte toplam faal otel sayımız 10'a çıktı.

Bu bağlamda, 2010 yılı, özellikle hizmetteki otel sayısı açısından bizim için bir dönüm yılı oldu. Sene içinde toplam beş otelin inşaatını bitirip işletilmeleri için 25 yıllık kira sözleşmeleri karşılığı Accor'a devrettik. Sene içinde yatırımlarını tamamladığımız tüm otellerle birlikte net aktif değerimiz 28 Şubat 2011 tarihi itibarıyla 592 milyon TL'ye ulaştı. Bu net aktif değer büyüklüğü halka açık GYO'larınkilerle karşılaştırıldığında Şirketimizden daha yüksek net aktif değere sahip sadece 5 GYO olduğu görülmektedir. Şirketimiz kısa zamanda Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri haline gelmiştir.

İş modelimizin temelinde otel operasyonlarının tamamen Accor tarafından yürütülmesi yer alır. Böylece otel operasyonlarını yürütmek için insan kaynağı istihdam etmek durumunda kalmayan Şirketimiz, küçük ama işinde son derece uzman bir çekirdek ekiple büyük finansal sonuçlara imza atabilmektedir. Accor ile aramızdaki sözleşmelerde 2010 yılında gerçekleştirmiş olduğumuz revizyon sonucunda gelirlerimizin volatilitasını çok yükseltmeden geçen senelere kıyasla önemli oranda artmasını bekliyoruz.

2010 yılı, sermaye yapımızı açısından da bir dönüm yılı oldu. Sene içinde ödenmiş sermayemizi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkardık. Ayrıca, bilançomuzu kısa vadeli finansal borçlardan temizleyerek tüm otel projelerimizi uzun vadeli düşük maliyetli proje finansmanı kredileri ile yeniden finanse ettik.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

AKFEN GYO, KÜÇÜK AMA İŞİNDE SON DERECE UZMAN BİR ÇEKİRDEK EKİPLE BÜYÜK FİNANSAL SONUÇLARA İMZA ATABİLMEKTEDİR.

Rusya'daki projelerimiz European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) tarafından kredilendirildi. Böylece devam eden ve planlanan projelerimiz için oldukça sağlıklı, uzun vadeli ve düşük maliyetli bir finansman yapısına kavuştuk.

Rusya'da yürütmekte olduğumuz beş proje ile hem yurt dışına know-how ihraç ediyoruz hem de gelişmekte olan Rusya ekonomisinin dinamizmine yatırım yapıyoruz. Önümüzdeki beş yıllık dönemde, Rusya'da yatırımları devam eden beş projeye ek olarak yurt içinde de halihazırda çeşitli gerçekleştirme aşamalarında bulunan sekiz oteli daha hizmete sokmayı planlıyoruz.

Kısa zamanda 592 milyon TL'lik bir net aktif değere ulaşan Şirketimiz bu yatırımlarından hemen mali neticeler almaya başladı ve 2010 yılını 120 milyon TL kârla kapadı. 2011 yılında yeni imzaladığımız ve Şirketimiz açısından daha avantajlı kira sözleşmelerimizin de etkisiyle kârımızı daha da artırmayı hedefliyoruz. Yolumuz uzun, yapacak işimiz çok. Ancak şurası muhakkak ki, hem şu ana kadar gerçekleştirdiklerimiz, hem de önümüzdeki dönemde gerçekleştirmeyi planladıklarımız bize her saniye daha fazla başarıya azmi veriyor.

Bu vesileyle bize olan desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen değerli hissedarlarımıza, kreditorlerimize ve birlikte çalışarak değer yarattığımız saygıdeğer iş ortaklarımıza, Şirketimizi bugünlere getiren uzman çalışma arkadaşlarım adına teşekkürü bir borç bilirim.

Saygılarımla,



Orhan Gündüz
Genel Müdür

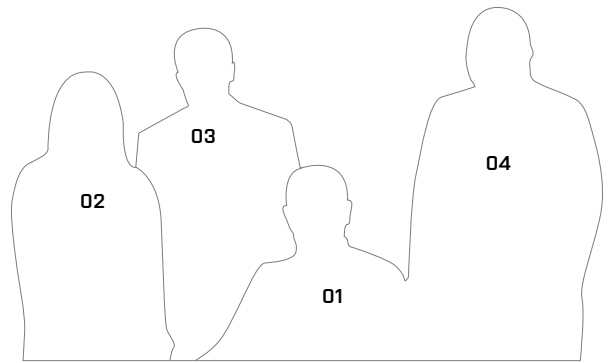


01 Orhan Gündüz
Genel Müdür

02 Hülya Deniz Bilecik
Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim,
İnsan Kaynakları ve İdari İşler

03 Vedat Tural
Genel Müdür Yardımcısı - Teknik İşler

04 Memduh Okyay Turan
Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon



YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER



İbrahim Süha Güçsav
Yönetim Kurulu Başkanı

1968 yılında doğan Güçsav, İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden 1992 yılında mezun oldu, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde de yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, Akfen Ailesi'ne 1994 yılında katıldı. Akfen Holding'de sırasıyla Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunan Güçsav, 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'su ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Güçsav, bu görevine ek olarak Akfen GYO A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı, başta TAV Havalimanları Holding A.Ş., Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. olmak üzere çeşitli iştiraklerde Yönetim Kurulu Üyelikleri görevine devam etmektedir.



İrfan Erciyas
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1954 yılında dünyaya geldi. Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden 1977 yılında mezun oldu. Türkiye Vakıflar Bankası'nda iş yaşamına başladı. Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996 yılında Genel Müdür Yardımcılığı, 2002'de de Genel Müdürlük görevlerine getirildi. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katıldı. Mart 2010'dan bu yana Murahhas Üye olarak görevine devam etmektedir.



Mustafa Keten
Yönetim Kurulu Üyesi

1946 yılında Konya'da doğdu. İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden 1968'de mezun oldu. İş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladı. Yüksek lisansını 1978 yılında Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Kalkınma İdaresi alanında tamamladıktan sonra 1979-1999 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, Tarım, Orman ve Köy İşleri Müsteşarlığı, Başbakanlık Müşavirliği, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Meclis Başkanlığı görevlerinde bulundu. Kamuda bulunduğu dönemde Petkim ve Tamek Gıda yönetim kurullarında görev aldı, Güneş Sigorta ve Vakıfbank'ta Yönetim Kurulu Başkanlığı yaptı. Aynı zamanda birçok eğitim kurumunda öğretim görevlisi olarak hizmet verdi. 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katıldı. Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yaptı. Halen Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı, TYD Yönetim Kurulu Üyesi ve TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcılığı görevlerini yürütmektedir.



Selim Akın
Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında dünyaya geldi. İngiltere, Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 2005-2006 yıllarında Surrey Üniversitesi Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye Genç İşadamları Derneği ve Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası üyeliği devam etmektedir.

İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayıp Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler; araç muayene istasyonlarının özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding Halka Arz ve Tahvil İhracı'dır. Akfen Holding'in gelecekteki yöneticisi Selim Akın, halen Akfen Holding ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Sıla Cıllız İnanc
Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başladı. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları konusunda çalıştı. Şirket birleşmeleri ve devir alınmaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer aldı. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale süreci ve devirler dahil tüm sürecinde yer aldı. Projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile ilgili çalıştı. İdare hukuku, imtiyaz ve hak devirleri, inşaat sözleşmeleri, FIDIC Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalıştı. Akfen'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.



Hüseyin Kadri Samsunlu
Yönetim Kurulu Üyesi

2009 yılında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Samsunlu, Akfen Holding'de Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Lisans öğrenimini 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde, İşletme Yüksek Lisans öğrenimini Missouri Üniversitesi'nde 1993 yılında tamamladı. Aynı yıl, Missouri eyaletine kayıtlı Yeminli Mali Müşavir (Certified Public Accountant) oldu. Kariyerine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Mali Analist olarak başlayan Samsunlu, 1995 ile 2006 yılları arasında Global Yatırım Holding ve iştiraklerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi gibi çeşitli yöneticilik pozisyonlarında görev aldı. 2009 yılı başında Akfen Holding'e katılmadan önce 3 sene Romanya ve Türkiye'de yatırım ve kurumsal finansman danışmanlığı yaptı. Halen Akfen Holding'de Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER



Ahmet Seyfi Usluoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Gümrük Şefi olarak başladı. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde Teftiş Heyeti Başkanlığı, Müfettişi olarak, 1990-1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi'nde Şube Müdürü olarak, Aynı bankanın 1993-1996 yıllarında Yenişehir Şubesi'nde Şube Müdürü olarak, 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi'nin Şube Müdürü olarak çalıştı. 28.05.2009 tarihinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



M. Semih Çiçek
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine Yüksek Lisans yaptı. Kariyerine Şekerbank'ta başlayan Çiçek, 1974-1980 yıllarında aynı bankanın Mali Tahlil Birimi'nde muhtelif unvanlarda, 1980-1984 yıllarında Genel Müdürlük'te Krediler Müdür Yardımcısı olarak, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü olarak, 1993-1999 yıllarında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür olarak, 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü olarak, 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 29.09.2008'den beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Halen İlci Holding A.Ş.'de Genel Koordinatör Yardımcısı olarak çalışmaktadır.



Mustafa Dursun Akın
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Akın, aynı bankada, 1978-1982 yıllarında Müfettiş olarak, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı olarak, 1983-1993 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı ve Başyardımcısı olarak, 1993-1997 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü olarak, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı olarak, 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Daha sonra 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak çalıştı. 28.10.2008 tarihinden beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

DENETÇİLER

Meral Necmiye Altınok
Denetçi

Rafet Yüksel
Denetçi

ÜST YÖNETİM



Orhan Gündüz
Genel Müdür

1993 yılında Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1995 yılında ise yine aynı üniversitenin İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Kellogg Graduate School of Management Northwestern Üniversitesi'nde 2001 yılında işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1994 yılında PricewaterhouseCoopers'da başlayan Gündüz, 2001-2004 yılları arasında JP Morgan Chase'in New York'taki Genel Merkezi'nde, 2004-2005 yılları arasında Deutsche Bank'da, 2006-2008 yılları arasında Lehman Brothers'ta yönetici olarak çalışmıştır. 2008 yılında Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na katılan Orhan Gündüz 15.07.2009 tarihinden beri Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. 27 Ocak 2011'de GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.



Hülya Deniz Bilecik
Genel Müdür Yardımcısı -
Kurumsal İletişim, İnsan
Kaynakları ve İdari İşler

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı, Sertifika Programı'na katılmıştır. GYODER Üyesi olan Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansına sahiptir. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de başlamış, 1992-1993 yıllarında Nurol Menkul Değerler A.Ş. 1994-1995 Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş.'de çalıştıktan sonra 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde yönetici olarak çalışmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katılmış olup kuruluşundan bu yana Şirketimizde çalışan Hülya Deniz Bilecik, Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler'den Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Vedat Tural
Genel Müdür Yardımcısı -
Teknik İşler

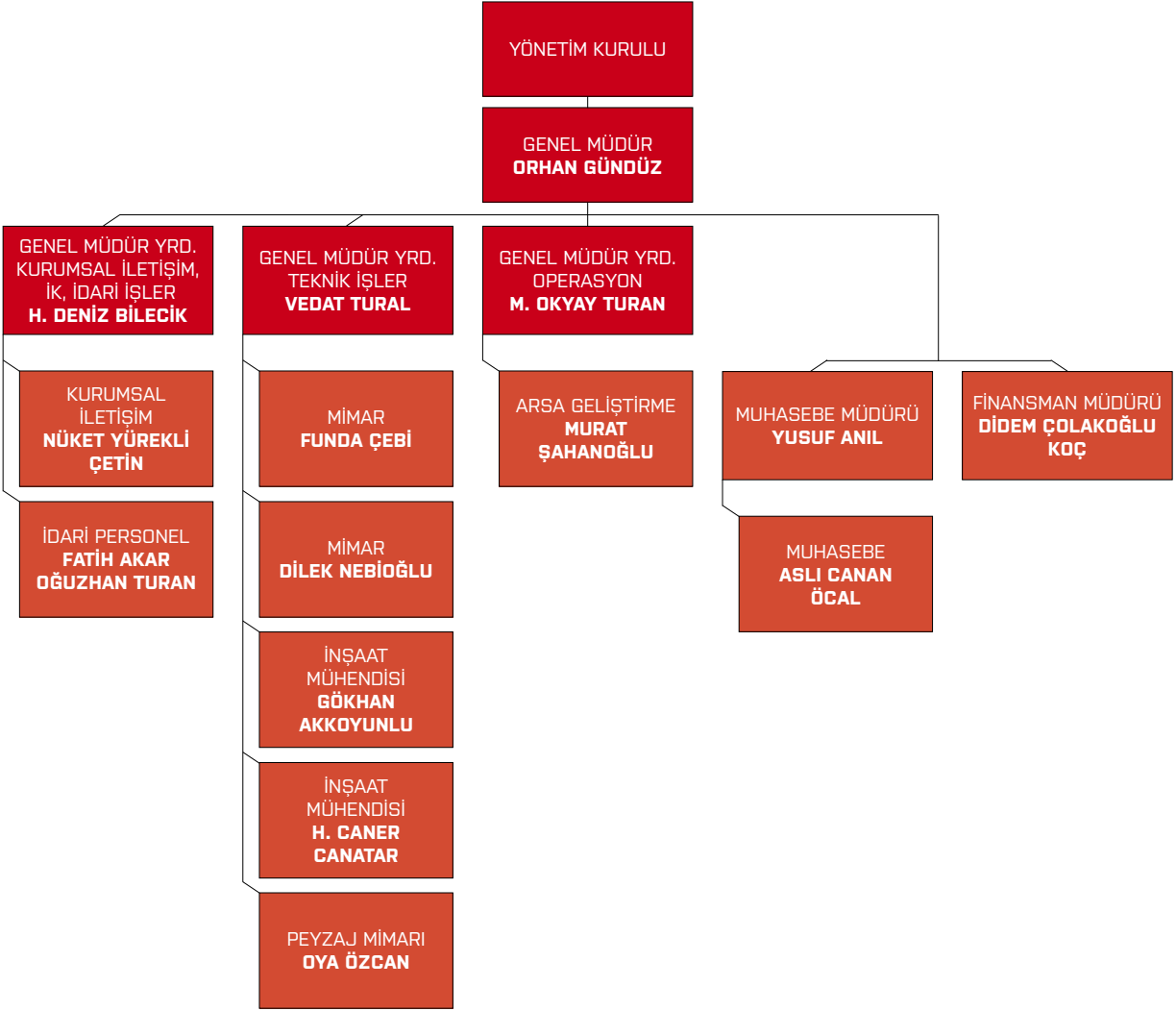
1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat- Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşaa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başladı. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel, Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocitiy, Etiler Tat 2000, Kadıköy Moda Tramvay Projeleri'nde Proje Müdürü olarak çalışmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubu'na katılmıştır. 2007 yılından beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Kayseri Novotel Ibis Otel, Gaziantep Novotel Ibis Otel ve Bursa Ibis Otel projelerini tamamlamıştır.



Memduh Okyay Turan
Genel Müdür Yardımcısı -
Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Üniversite eğitimi esnasında ilk stajını yapmış olduğu Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da çalışma hayatına başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Managament, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'da Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulundu. Daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'te Genel Koordinatörlük görevini yürüttü. 2005 Haziran ayında Akfen Grubu'na katıldı. 2008 yılından beri Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

ORGANİZASYON ŞEMASI





AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

AKFEN GT, KKTC'DE YERLEŞİK 5 YILDIZLI OTELİNDEN KİRA GELİRİ ELDE ETMEKTE VE RUSYA'DA OTEL PROJELERİ GELİŞTİRMEKTEDİR.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)

Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek, işletlettirmektir. 20 Ağustos 1999 tarihinde T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla kurulmuştur ve nevi değişikliği yapılarak limited şirketten anonim şirkete çevrilmiş, söz konusu Ana Sözleşme değişikliği 31 Temmuz 2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 225'inci ve 226'ncı sayfalarında yayınlanmış ve bu değişiklik sonucu Şirket unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket'in unvanı 22 Eylül 2006 itibarıyla Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Akfen GT'nin Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerinin %99,9'u 21 Şubat 2007 tarihinde Akfen GYO'ya devrolmuştur. Akfen GYO'nun %99,9 oranında ortak olduğu Akfen GT, mevcut durumda, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yerleşik 5 yıldızlı otelinden kira geliri elde etmekte ve Rusya'da otel ve ofis projeleri geliştirmektedir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yer alan 5 yıldızlı Mercure Otel, 2007 yılından bu yana hizmet vermektedir.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. ("RHI") ve Russian Property Investment BV ("RPI") şirketlerinin %50 hisselerine sahiptir. Rusya'daki mevzuat uyarınca kurulmuş Rus Proje şirketlerinin ortağı Hollanda'da kurulmuş olan RHI ve RPI'dir.

Russian Hotel Investment BV (RHI)

RHI, 21 Eylül 2007'de Akfen GT ve Eastern European Property Investment Ltd ("EEPI") ortaklığıyla Rusya'daki otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Şirket müşterek yönetime tabidir. Otel projeleri için kurulu firmalar RHI çatısı altında birleşmekte olup RHI bünyesindeki otel projesi amacıyla kurulmuş faal firmalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

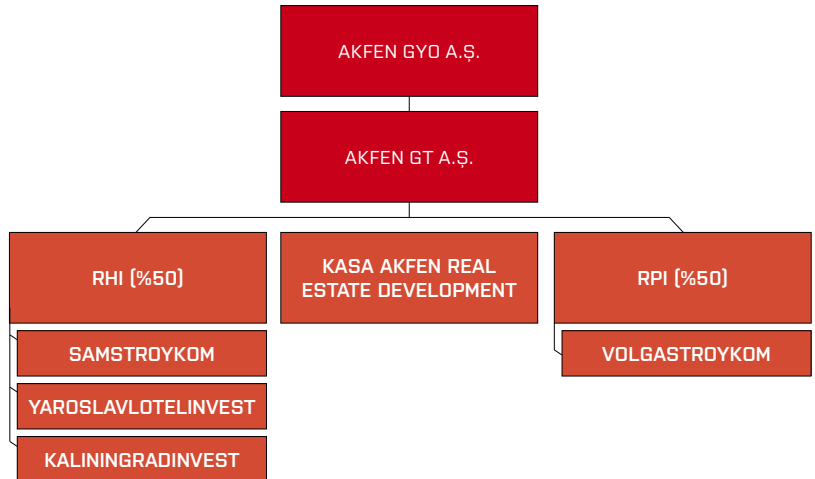
Russian Property Investment BV (RPI)

RPI, 3 Ocak 2008'de Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. ve Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) ortak girişimi ile Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş olup bu konuda proje bazı kurulan firmaları tek çatı altında toplamaktadır. Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin payı 5 Haziran 2009 tarihinde Akfen GT tarafından devir alınmıştır.



RHI ve RPI ayrıca Rusya'da ortak girişim ile Kasa-Akfen Real Estate Development LLC unvanıyla bir şirket kurmuşlardır. Moskova bazlı kurulan Şirket'in ana faaliyet konusu Rusya yatırım projelerinin yönetimi konusunda merkez ofisi olarak hizmet vermektir.

Eastern European Property Investment Ltd. (EPEI) Aralık 2010 tarihi itibarıyla RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments B.V.'ye ve %5'ini Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir.



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

GÜÇLÜ ORTAKLIKLARLA OLUŞAN SAĞLAM SERMAYE YAPISI...

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TOPLAM	%
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	103.273.884	74,836148
HAMDİ AKIN	33.991.838	24,631767
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	345.380	0,250275
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,250275
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,031531
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,000001
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,000001
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,000001
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,000001
	138.000.000	100,00

GYO SEKTÖRÜ

AKFEN GYO, BAŞARILI İŞ MODELİ İLE GYO SEKTÖRÜNDE ÖRNEK TEŞKİL ETMEKTEDİR.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, SPK Tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır. 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlü olan GYO'lar, tabi bulundukları mevzuat ve yasal zorunluluklar nedeniyle kurumsal yapıya sahip, şeffaf kuruluşlardır.

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma

şansı verilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likiditasyon imkânını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, proje geliştirme kabiliyeti ile net aktif değerini sürekli artıran, tek bir segmente (şehir oteli) odaklanmış, uzmanlığı ile yarattığı değeri maksimize eden, uzun dönemli kira sözleşmeleri ile nakit akışı garanti altına alınmış bir şirkettir. 28.02.2011 itibarıyla net aktif değeri 592 milyon TL olan Akfen GYO, özgün, istikrarlı ve yüksek gelişme potansiyeli taşıyan başarılı iş modeli ile GYO sektöründe örnek teşkil etmektedir.

OTEL SEKTÖRÜ

ULUSLARARASI STANDARTLARDA KALİTELİ HİZMET

Dünyada en çok ziyaret edilen ve en çok turizm geliri elde eden on ülkeden biri konumunda olan Türkiye, son yıllarda hem otel talebinin hem de otel yatırımlarının giderek arttığı bir ülke haline gelmiştir.

Türkiye'deki otel stoğunun büyük bir kısmı talebe cevap vermekten uzak, eski ve hizmet kalitesi düşük, markasız otellerden oluşmaktadır. Turizm sektörünün gelişmesi ve profesyonelleşmesi ile birlikte tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de müşterilerin otelcilik sektöründen beklentileri yükselmiş ve uluslararası standartlarda inşa edilmiş olan, profesyonel işletme şirketleri tarafından uluslararası standartlarda işletilen otellere talep artmıştır.

2009 yılında tüm dünyadaki ziyaretçi sayısı %4 düşerken Türkiye ziyaretçi sayısını %2 artırarak ne kadar güçlü bir turizm pazarı olduğunu göstermiştir. Böylece İstanbul, 2009 yılında dünyanın en çok ziyaret edilen şehirleri sıralamasında 7,51 milyon ziyaretçi ile Hong Kong'un önünde 9. sırada yer almıştır.

İstanbul, aynı zamanda 2009 yılı ortalama otel odası değeri sıralamasında da Roma'nın ardından 6. olarak son 4 yılda 7 sıra yükselmiş ve çok güçlü bir otel pazarı olduğunu ispatlamıştır. Özellikle son 6 yıllık turizm performansıyla dünya sıralamalarında yerini sağlamlaştıran İstanbul, global krize rağmen 2009 yılını %70 doluluk oranı ve 150 avro Ortalama Oda Geliri (OOG) ile kapatmıştır.

Türkiye'de faaliyet gösteren uluslararası otel markaları ve bu markaların işlettiği otel stoğuna bakıldığında İstanbul, İzmir ve Ankara dışında büyük bir eksiklik olduğu görülmektedir. Türkiye'deki otel stoğunun çoğunluğunu oluşturan 4/3/2 yıldızlı oteller hizmet kalitesinden ziyade maliyet kontrolü açısından öne çıkmaktadır.

Bunun sonucu olarak sayıca fazla olmalarına rağmen gerek iş sebebiyle seyahat eden kesime gerekse makul fiyatlarla tutarlı hizmet talep eden orta gelir düzeyindeki kesime hitap eden çok fazla orta sınıf otel seçeneği bulunmamaktadır. Doğru lokasyonda doğru özelliklerle yapılacak otel projeleri için bu nedenle Türkiye'nin birçok ili büyük potansiyel taşımakta ve geleceğe yönelik olarak Türkiye'nin turizm ve ticaret potansiyeli yüksek illerinde kaliteli ve standartlaştırılmış hizmet veren 4/3/2 yıldızlı otel açığına işaret etmektedir.



2009 Yılı Ortalama Otel Odası Değeri Sıralaması

Şehirler	2006	2007	2008	2009
Paris	2	2	1	1
Londra	1	1	2	2
Genova	8	8	3	3
Zürih	6	6	5	4
Roma	3	4	7	5
İstanbul	13	12	9	6
Milan	5	5	8	7
Moskova	4	3	4	8
Amsterdam	9	9	10	9
Madrid	10	10	11	10

Kaynak: HVS

İstanbul 2009/2008 Doluluk Oranları ve Ortalama Oda Geliri (OOF) Karşılaştırması

Doluluk Oranı %		Ortalama Oda Fiyatları		OOF Değişimi
2009	2008	2009	2008	%
70	76	155 Avro	160 Avro	-3.12

Kaynak: Colliers International Türkiye

2010 YILI FAALİYETLERİ'NİN DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO 2010 YILINDA FAAL OTEL SAYISINI %100 ARTIRMİŞTİR.

Kârlı ve Düşük Riskli Bir İş Modeli

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), faaliyetlerini Türkiye'nin ve çevre coğrafyanın lider ekonomi sınıfı şehir otel yatırımcısı olma misyonu ile sürdüren bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirkettir. Şirket'in iş modeli, dünya standartlarında üç veya dört yıldızlı şehir otelleri inşa ettirerek bu otellerin işletme imtiyazını uzun dönemli kira sözleşmeleriyle uluslararası saygınlığı yüksek otel işletmecilerine devretmektir. Böylelikle, sürdürülebilir, öngörülebilirliği yüksek ve otellerin performansıyla artan bir nakit akışı sağlanabilmektedir. Bu iş modeli ile Şirket, Türkiye'ye yabancı ziyaretçi artışından, gelişen Türk orta sınıfının artan iç turizm talebinden ve iş dünyasının artan mobilitelerinden optimum payı almayı hedeflemektedir. Şirket'in iş modeli sınırsız büyümeye açık bir portföy yapısı öngörmektedir.

Bu iş modeli çerçevesinde Şirket, Avrupa'nın lider, dünyanın üçüncü büyük otelcilik grubu Accor Hotels ile münhasır bir stratejik iş ortaklığı anlaşması imzalamıştır. Accor S.A. ile her otel

için imzalanan kira sözleşmeleri, uzun süreli gelir temini, ileriye yönelik güvenilir tahmin yapabilme ve otellerin performans artışından faydalanmasına imkan sağlaması açısından Akfen GYO'ya önemli bir avantaj getirmektedir. Bunun yanında bu anlaşmalarla bir otel işletme şirketinin yükleneyeceği tüm sorumluluklardan da bağımsız olunmaktadır. Uluslararası bir otel işletmecisiyle yapılan bu kira sözleşmeleri Rusya ve Türkiye için bir ilki oluşturmaktadır.

Sürekli Genişleyen Bir Portföy

Bu anlaşma uyarınca Akfen GYO yurt içinde beşi Ibis, dördü Novotel marka olmak üzere dokuz otelin yatırımını tamamlayarak işletilmesi için %100 Accor iştiraki olan Tamaris şirketine teslim etmiştir. Ayrıca KKTC'de inşa ettirilen otel, Accor Grubunun Mercure markası ile işletilmesi için Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti.'ye kiraya verilmiştir. Ayrıca Şirket, üçü Türkiye'de, dördü Rusya'da olmak üzere yedi otelin de yatırımına başlamıştır. Bu otellere ek olarak üçü İstanbul'da, ikisi Ankara'da olmak üzere beş yeni otel de projelendirme aşamasındadır.

Tamamlanan ve İşletme Devri Yapılan Yeni Oteller

2010 yılında hizmete alınan beş otelle birlikte Şirket'in nakit yaratma gücünde önemli bir artış meydana gelmiştir. 2010 yılında yapımı tamamlanarak işletmesi Accor'a devredilen oteller ve yatırım tutarları aşağıdaki gibidir:

Otel Yatırım Tutarı (avro)	
92 ODALI GAZİANTEP NOVOTEL	9.162.500
177 ODALI GAZİANTEP IBIS	9.937.500
96 ODALI KAYSERİ NOVOTEL	7.118.080
160 ODALI KAYSERİ IBIS	7.281.920
200 ODALI BURSA IBIS	10.500.000

2010 yılında hizmete açılan beş yeni otelle birlikte Akfen GYO ve Accor stratejik iş ortaklığı kapsamında işletilen toplam oda sayısı 1768'e, faaliyete geçmiş otellerin toplam yatırım tutarı ise 136 milyon avroya ulaşmıştır. Birçok otel yatırımını kapsayan bu birliktelik sonucunda bugüne kadar 500'den fazla çalışana istihdam sağlanmıştır.



Portföye Eklenen Yeni Arsalar

2010 yılında yeni otel geliştirilmesi için portföye toplamda dört yeni arsa eklenmiştir. Bu arsalar aşağıdaki gibidir:

1. Adana ili, Seyhan ilçesinde bulunan 2.213 m²'lik arsa, 03.08.2010 tarihinde satın alınmış ve portföye eklenmiştir.
2. İzmir ili, Konak ilçesinde bulunan 629 m²'lik arsa, 49 yıllığına yapım karşılığı kiralanmıştır.
3. Moskova'da 475 odalı Ibis Otel'in yatırımını gerçekleştirmek üzere 3000 m² arazide hak sahibi olan Şirket'in devralınma süreci başlatılmıştır.
4. 2006 yılında %50'si satın alınmış olan ve yapımının 2011 yılında tamamlanması beklenen İstanbul Esenyurt Ibis Otel arsasının diğer %50'lik bölümü de satın alınarak Şirket portföyüne eklenmiştir.

Akfen GYO'nun portföyünde bulunan tamamlanmış, yatırımları devam eden ve planlanmakta olan oteller:

Yurt İçi	Şehir	Otel	Faaliyete Geçiş Tarihi
FAAL OTELLER	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	IBIS OTEL	2007
	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	NOVOTEL	2007
	ESKİŞEHİR	IBIS OTEL	2007
	TRABZON	NOVOTEL	2008
	KAYSERİ	IBIS OTEL	2010
	KAYSERİ	NOVOTEL	2010
	GAZİANTEP	IBIS OTEL	2010
	GAZİANTEP	NOVOTEL	2010
MEVCUT PROJELER	BURSA	IBIS OTEL	2010
	ESENYURT	IBIS OTEL	2012
	ADANA	IBIS OTEL	2012
	İZMİR	IBIS OTEL	2012
PLANLANAN PROJELER	ANKARA	NOVOTEL	2014
	İSTANBUL KARTAL	IBIS OTEL	2013
	ANKARA	IBIS OTEL	2014
	İSTANBUL AVRUPA MERKEZ	NOVOTEL	2014
	İSTANBUL AVRUPA MERKEZ	IBIS OTEL	2015
Yurt Dışı			
FAAL OTELLER	KKTC (GİRNE)	MERCURE OTEL	2007
MEVCUT PROJELER	RUSYA SAMARA	IBIS OTEL (%50)	2011
	RUSYA YAROSLAVL	IBIS OTEL (%50)	2011
	RUSYA KALİNINGRAD	IBIS OTEL (%50)	2012
	RUSYA SAMARA	OFFICE (%50)	2011
	RUSYA MOSKOVA	IBIS OTEL	2014

2010 YILI FAALİYETLERİ'NİN DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO İÇİN BİR ATILIM YILI OLAN 2010, FİNANSAL SONUÇLAR AÇISINDAN DA ŞİRKET'İN KULVAR DEĞİŞTİRDİĞİ BİR SENE OLMUŞTUR.

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Akfen GYO, gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilmektedir. Akfen GYO için bir atılım yılı olan 2010, finansal sonuçlar açısından da Şirket'in kulvar değiştirdiği bir sene olmuştur.

2010 yılında faaliyete hazır hale gelen ve Accor'a devredilen beş yeni otelle Şirket, nakit yaratma gücünü artırmıştır. 2010 yılında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri yaklaşık 9,2 milyon TL'dir ve bu rakamın yaklaşık %15'ine denk gelen 1,45 milyon TL'si yeni açılan otellerden sağlanmıştır.

2010 yılında gelir tablosu tarafında yaşanan son derece olumlu gelişmelere ek olarak bilanço da stratejik olarak yeniden yapılandırılmıştır. Yükümlülükler tarafında Şirket, 2010 yılı içinde tüm kısa vadeli kredilerini kapatmış ve tüm projelerini uzun vadeler ve uygun şartlarda alınmış proje finansmanı kredileriyle finanse etmiştir. Ayrıca, 2010 yılı içinde iki kere sermaye artırımına gidilmiş ve Akfen GYO bilançosu daha güçlü bir sermaye yapısına kavuşmuştur.

Sermaye artırımları sonucunda Akfen GYO'nun toplam ödenmiş sermayesi 138 milyon TL'ye çıkmıştır.

Rusya'da yürütülmekte olan otel projeleri için European Bank of Reconstruction and Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile Samara ve Yaroslavl Ibis otel projelerinin refinansmanı ve Kaliningrad Ibis otel projesinin finansmanı için 27 Nisan 2010 tarihinde kredi sözleşmeleri imzalanmıştır. İmzalanmış olan kredi sözleşmesine göre projelerin borçlanma oranı %55 olacaktır. Rusya'nın Samara ve Yaroslavl şehirlerinde yapımı devam eden Ofis ve Ibis Otel projeleri için Credit Europe Bank'tan kullanılmış olan ve EBRD-IFC kredisi ile refinance edilecek olan kredinin borçlanma oranı ise %75'tir. Aynı sözleşmeye göre Russian Hotel Investments (RHI), hisselerinin toplam %15'ini EBRD ve IFC'ye devredecektir. Müzakereleri devam eden sözleşme, EBRD ve IFC'nin RHI'ye hissedar olması sonucunu doğurmaktadır. Bu anlaşma, dünyanın en saygın finans kuruluşlarının Akfen GYO'nun finansal geleceğine olan güveninin en açık göstergesidir.

Esenyurt, Adana ve İzmir'de yapım aşamasındaki Ibis Otel projelerinin %75'i 2008 yılında TSKB ve İş Bankası ile imzalanmış olan 100 milyon avruluk kredi limiti çerçevesinde proje finansmanı kredileri ile finanse edilmektedir.

Akfen GYO sağlam bir bilanço yapısı koruyarak hızla büyüme stratejisi gereği düzenli olarak yeni otel projeleri geliştirerek, 2009 yılında toplam aktiflerini %12, 2010 yılında ise %35 artırmış ve 31 Aralık 2010 yılı itibarıyla 687 milyon TL'lik büyüklüğe ulaşmıştır. 2010 yılında aktif büyüklüğündeki %26'lık artışa rağmen, konsolide finansal borç ve yükümlülükler sadece %5 artmıştır.

Ayrıca 2008 yılında %38 olan kısa vadeli finansal borç ve yükümlülüklerin toplam finansal borç ve yükümlülükler oranı bilanço yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması sonucunda 2010 yılında %27'ye düşmüştür.

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO'nun net aktif değeri 28.02.2011 tarihi itibarıyla 592.495.323 TL'ye yükselmiştir.



Değer Tespit Raporlarına Göre Piyasa Değerleri

Tesis Adı	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayan	Piyasa Değeri (Bin TL -KDV hariç)
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	28.02.2011	TSKB Kurumsal Finansman	297.936
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	167.000
Eskişehir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	18.856
Trabzon Novotel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	57.790
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	59.205
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	57.835
Bursa Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	47.900
Esenyurt Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	21.583
Adana Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.190
İzmir Ibis Otel	28.02.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	4.630
Toplam Değer			747.925

2010 YILI FAALİYETLERİ'NİN DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO OTELLERİ, ODA BAŞINA ELDE ETTİĞİ GELİRLERİ İSTİKRARLI OLARAK ARTIRMAKTADIR.

Oda Başına Toplam Gelir (Avro)			
Otel	2010 (Ocak-Aralık)	2009 (Ocak-Aralık)	Artış Oranı (%)
Zeytinburnu Ibis	68,1	60,8	12
Zeytinburnu Novotel	88,5	75	18
Eskişehir Ibis	42,5	34	25
Trabzon Novotel	53,6	42	28
Gaziantep Ibis	8,9	-	-
Gaziantep Novotel	26,6	-	-
Kayseri Ibis	15,8	-	-
Kayseri Novotel	31	-	-
Bursa Ibis	12,5	-	-

Akfen GYO 2010 yılında açtığı otellerin beklenenden kısa süre içinde yüksek nakit yaratmaya başlaması üzerine otel kira sözleşmelerini daha çok gelir elde edecek şekilde revize etmiştir. Bu revizyonla sabit kira garantisi kalkmış ancak kiralara ciro veya brüt kârın daha yükseği üzerinden hesaplanması ve dolayısıyla kâr marjı garantisi sağlanarak kira geliri volatilitesi asgari düzeyde tutulmuştur.

2011 Hedefleri

2011 sene sonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, yatırımları başlamış olan İzmir Ibis, İstanbul Esenyurt Ibis, Adana Ibis ve Rusya'da Samara ve Yaroslavl illerinde yatırımı tamamlanmak üzere olan 2 yeni Ibis Otel ile birlikte toplam 15'e ulaşacaktır. Ayrıca Rusya'da planlanan iki otelin inşaatları 2011 yılında başlayacaktır. Bu projeler de dahil olmak üzere 2015 yılına kadar Türkiye'de en az sekiz, Rusya'da ise en az altı yeni otel projesinin daha tamamlanması ve toplam kiralanan otel sayısının 24'e çıkarılması planlanmaktadır.

Ödüller

Akfen GYO 2010 yılında Eurobank-Tekfen, Capital ve Ekonomist iş birliğiyle ilki gerçekleştirilen Türkiye'nin en başarılı Turizm Yatırımları-2010 Araştırmasında Kent Otelleri dalında Novotel ve Ibis Otel yatırımları ile üçüncülük ödülüne layık görülmüştür.





YURT İÇİ OTELLER

Türkiye'de uluslararası standartlarda orta sınıf şehir otelciliği alanında uzmanlaşan Akfen GYO dokuz oteli şu ana kadar işletilmesi için uluslararası stratejik ortağı Accor'a devretmiştir.

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

İstanbul Zeytinburnu

Novotel
Ibis Otel

Eskişehir

Ibis Otel

Trabzon

Novotel

Gaziantep

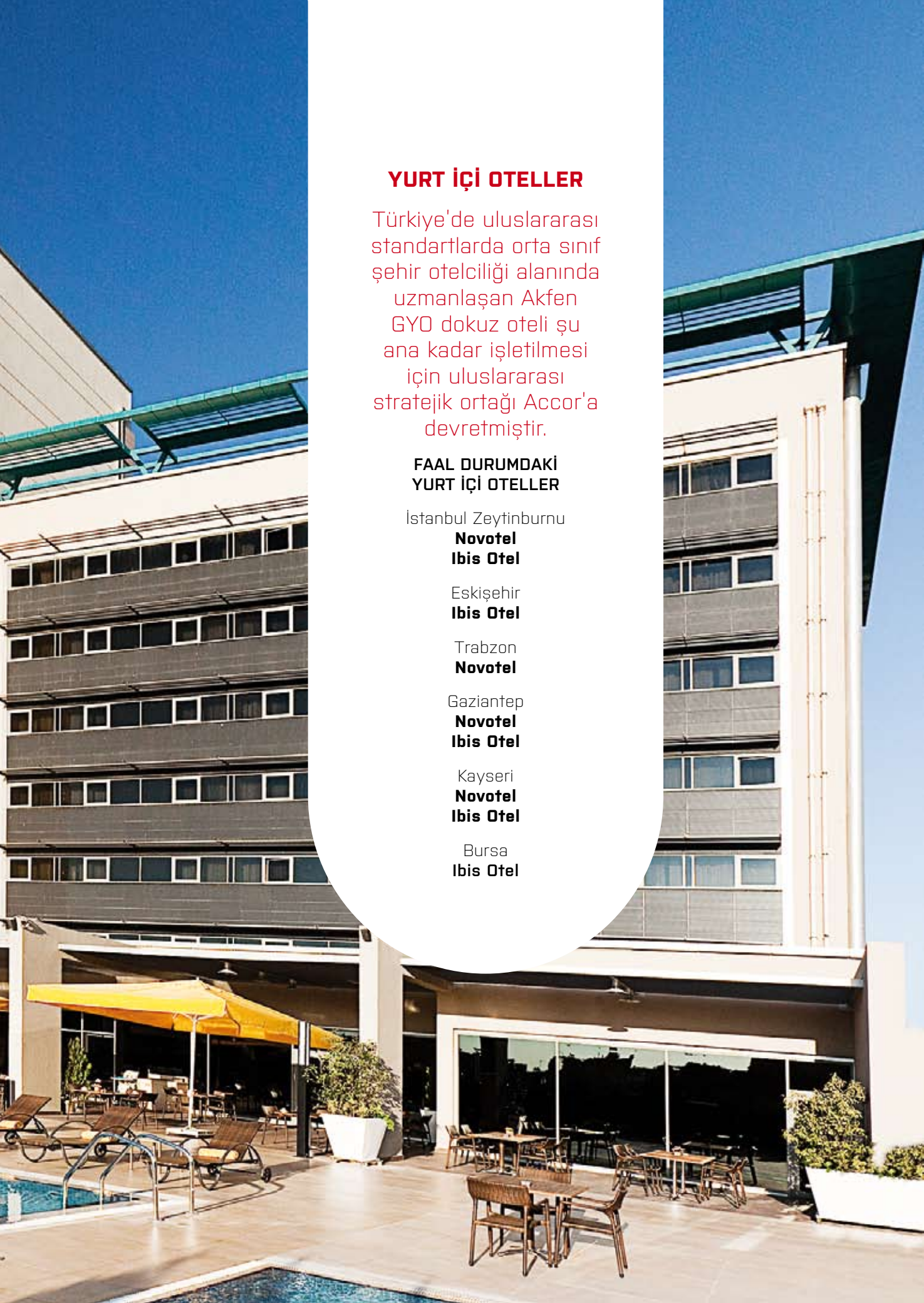
Novotel
Ibis Otel

Kayseri

Novotel
Ibis Otel

Bursa

Ibis Otel





Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı

11.720 m²

İnşaat Alanı

26.372 m²

Oda Sayısı

Novotel 4 yıldız 208 oda

Ibis Otel 3 yıldız 228 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

06.01.2005

İskan Ruhsat Tarihi

23.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi

Mart 2007

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

İstanbul Novotel ve Ibis Otel arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış ve 06.01.2005 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

İstanbul Zeytinburnu'nda yan yana konuşlandırılmış olan Novotel ve Ibis Otel, İstanbul şehir merkezi ve havalimanı arasında iki taraflı seyahat için de ideal bir konumdadır. Bu konumuyla oteller, alışveriş ve kültür merkezlerine olduğu kadar, deniz otobüsü, metro ve tramvay istasyonlarına da yakın olmaları nedeniyle iş sebebiyle ya da turistik nedenlerle seyahat edenler için uygun bir lokasyondadır. Oteller 12 Mart 2007 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Zeytinburnu Novotel; 6 suit oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, 250 kişilik toplantı salonu, bir restoran, bir bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu içermektedir.

Zeytinburnu Ibis Hotel; 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 228 standart oda, lobi bar ve otopark içermektedir.




ibis
Accor
hotels

ODA FİYATI

89 YTL

(1 veya 2 kişi için)

Ibis Otel **Eskişehir**

Arsa Alanı
6.806 m²

İnşaat Alanı
5.868 m²

Oda Sayısı
Ibis Hotel 3 yıldız
108 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
27.07.2006

İskan Ruhsat Tarihi
19.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi
Nisan 2007

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Eskişehir Ibis Otel binası 22 yıllığına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve bina Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir Ibis Otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olarak kabul edilen Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine oldukça yakın bir konumdadır. Otel'in tren ve tramvay istasyonlarına yürüme mesafesinde ve şehir merkezinde olması nedeniyle ziyaretçiler açısından ulaşımı oldukça rahattır. Eskişehir Ibis Hotel; fiziksel engelliler için 2 özel oda olmak üzere toplam 108 modern, konforlu oda, 80 kişilik toplantı odası ve otopark içermektedir.



TRABZON

Hosgeldiniz
Welcome - Bienvenue

Novotel **Trabzon**

Arsa Alanı
13.450 m²

İnşaat Alanı
15.232 m²

Oda Sayısı
Novotel 4 yıldız
200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
17.11.2006

İskan Ruhsat Tarihi
27.08.2008

İşletmeye Açılış Tarihi
Ekim 2008

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Trabzon Novotel arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 17.11.2006 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır. Trabzon Novotel'in inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde 27.02.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olan Trabzon Novotel, Karadeniz kıyısında, Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında konumlanmış ve 6 Ekim 2008 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Trabzon Novotel; 4'ü fiziksel engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, bir adet 152 kişilik restaurant-bar, bir adet 650 kişilik, 2 adet 50 kişilik, 2 adet de 25 kişilik toplantı salonu, bir spor salonu ve bir havuz içermektedir.



Novotel ve Ibis Otel

Gaziantep

Arsa Alanı

6.750 m²

İnşaat Alanı

18.825 m²

Oda Sayısı

Novotel 4 yıldız 92 oda

Ibis Otel 3 yıldız 177 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

21.10.2008

İskan Ruhsat Tarihi

06.11.2009

İşletmeye Açılış Tarihi

Ocak 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi, 31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanmıştır. Gaziantep Novotel ve Ibis Otel arazisi üzerinde 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 21.10.2008 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Bir kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te şehir merkezinde konumlanmış olan Gaziantep Novotel ve Ibis Otel 8 Ocak 2010 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Gaziantep Novotel'de 4 suit, 2 engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, bir restoran, bir bar, 650 kişilik toplantı salonu, yüzme havuzu, spor salonu ve otopark bulunmaktadır.

Gaziantep Ibis Otel; 4'ü engelliler için olmak üzere toplam 177 modern, konforlu oda, lobi bar ve otopark içermektedir.

A photograph of a modern, multi-story hotel building with a brown facade and a green roof. The building features several floors of windows, some with white frames and others with dark frames. The word "NOVOTEL" is prominently displayed in large, white, three-dimensional letters on the upper part of the facade. A smaller "NOVOTEL" sign is visible near the entrance at the bottom. The building is surrounded by some landscaping, including small trees and shrubs.

NOVOTEL

NOVOTEL

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı
11.035,40 m²

İnşaat Alanı
11.064 m²

Oda Sayısı
Novotel 4 yıldız 96 oda
Ibis Otel 3 yıldız 160 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
06.03.2008

İskan Ruhsat Tarihi
27.03.2009

İşletmeye Açılış Tarihi
Mart 2010

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Kayseri Novotel ve Ibis Otel arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 06.03.2008 tarihinde inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte inşaatla başlanmıştır.

15 Mart 2010 tarihinde işletmeye açılmış olan Novotel ve Ibis Otel, Kayseri şehir merkezinde konumlanmış olup havaalanına 10 dakika mesafededir.

Kayseri Novotel; 4 suit ve 2 engelli odası olmak üzere toplam 96 oda, bir restoran, bir bar, 120 kişilik toplantı odası, spor salonu ve otopark içermektedir.

Kayseri Ibis Otel; 4 engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern oda, bir oturma salonu, lobi bar ve otopark içermektedir.



Ibis Otel

Bursa

Arsa Alanı
7.961,79 m²

İnşaat Alanı
7.523 m²

Oda Sayısı
Ibis Otel 3 yıldız 200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
17.06.2009

İskan Ruhsat Tarihi
30.06.2010

İşletmeye Açılış Tarihi
Kasım 2010

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Bursa Ibis Otel arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde 07.08.2008 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiş ve 17.06.2009 tarihinde inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte inşaat başlanmıştır.

Bursa Ibis Otel, Türkiye'nin önde gelen ve endüstrisi gelişmiş şehirlerinden birinde konumlanmış olup ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 30.06.2010 tarihinde inşaatı tamamlanarak iskan ruhsatı alınmış olan otel, 1 Kasım 2010 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Bursa Ibis Otel; 196 standart oda, 4'ü engelli odası olmak üzere toplam 200 odaya sahiptir. 400 yatak kapasiteli otel; bir restoran, bir bar, bir toplantı salonu içermektedir.



YURT DIŞI OTELLER

Akfen GYO, yurt içi otel
geliştirme alanında
kazandığı deneyim ve
uzmanlığı yurt dışına da
taşıyarak bölgenin
önemli uluslararası
otel yatırımcılarından
biri haline gelmeyi
hedeflemektedir.

**FAAL DURUMDAKİ
YURT DIŞI OTELLER**

Girne KKTC
Mercure Otel



MERCURE OTEL GİRNE KKTC

Arsa Alanı
37.000 m²

İnşaat Alanı
33.387 m²

Oda Sayısı
299 Oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
27.02.2004

İşletmeye Açılış Tarihi
Nisan 2007

İşletmeci
Serenas Turizm

Girne Mercure Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır.

Kuzey Kıbrıs'ın ilk uluslararası otel markası olan Mercure Otel; 279 standart odasının yanı sıra 2 engelli odası, 14 suit oda, 2 delux oda, 2 kral dairesi olmak üzere toplam 299 odalı olup iki restoran, SPA merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, toplantı ve konferans salonu içermektedir.

01.01.2008 tarihinde Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ile imzalanan beş yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmekte olan Mercure Otel 2007 yılında işletmeye açılmıştır.

Mercure Otel'in zemin katında bulunan Casino, 15.03.2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Ltd. Şti. ile imzalanan 5 yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir.



ibis HOTEL

ibis
HOTEL

Restaurant

Doğal
Serinlik
burada

YAKARA DÖNERCİSİ

ibis
HOTEL

PROJELER

Akfen GYO, İstanbul, Adana ve İzmir'de olmak üzere üç yeni otel projesi yürütmektedir. Bu projelerin 2012 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Devam Eden Yurt İçi Projeler

İstanbul Esenyurt
Ibis Otel

Adana
Ibis Otel

İzmir
Ibis Otel



Ibis Otel **Esenyurt**

Arsa Alanı
1.755,37 m²

İnşaat Alanı
7.331 m²

Oda Sayısı
Ibis Otel 3 yıldız 156 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
30.12.2010

Esenyurt projesi, uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı üzerinde bulunan Büyükçekmece'de Esenyurt E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.

Projenin inşaat ruhsatı alınmış olup uygulama projelerine ilişkin detay tasarım çalışmaları devam etmektedir. 2010 son çeyreğinde inşaatla başlanmıştır.



Ibis Otel

Adana

Arsa Alanı

2.213 m²

İnşaat Alanı

9.047 m²

Oda Sayısı

Ibis Otel 3 yıldız 165 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

01.12.2010

03.08.2010 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından satın alınan arazi üzerindeki proje için 01.12.2010 tarihinde temel ruhsatı alınmıştır.

Adana, Türkiye'nin ilk sanayileşmiş şehirlerinden olup Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerindendir.

1,7 milyon nüfusu ile Adana, Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan

Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan arsa, Adana şehir merkezinde yer almaktadır. Belediye binasına komşu bulunan arsa, havaalanına 4 km mesafededir. Adana-Mersin Otoyolu ve Atatürk Caddesi gibi önemli

kavşaklara yakınlığı ile de avantajlı bir konumda bulunan arsa üzerinde temel/kazı çalışmaları başlamıştır.



Ibis Otel İzmir

Arsa Alanı
629 m²

İnşaat Alanı
5.555 m²

Oda Sayısı
140

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi 7656 ada, 2 parselde bulunan 629 m²'lik arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün açtığı ihale ile otel yatırımı karşılığı 49 yıllığına kiralanmıştır. Arazi üzerinde yapılacak olan 140 odalı Ibis Otel ile ilgili projenin tasarım ve proje çalışmaları tamamlanmış ve Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. İnşaatına 2011'in ilk yarısına başlanması öngörülmektedir.

2010 YILI FAALİYETLERİ'NİN DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO YÜRÜTÜLMEKTE OLAN ÜÇ PROJEYE EK OLARAK YURT İÇİNDE BEŞ PROJEYE DAHA BAŞLAMAYI PLANLAMAKTADIR.

Planlanan Yurt İçi Projeler

Akfen GYO yürütülmekte olan üç projeye ek olarak yurt içinde beş projeye daha başlamayı planlamaktadır. Bu projeler aşağıdaki gibidir:

Şehir	Otel Tipi	Durum	Planlanan Faaliyete Başlama Tarihi
Ankara	Novotel	Arazi edinimi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.	2014
İstanbul Kartal	Ibis Otel	Arazi edinimi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.	2013
Ankara	Ibis Otel	Arazi edinimi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.	2014
İstanbul Avrupa Merkez	Novotel	Arazi edinimi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.	2014
İstanbul Avrupa Merkez	Ibis Otel	Arazi edinimi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.	2015





DEVAM EDEN YURT DIŞI PROJELER

Afken GYO, Rusya'da dördü otel biri ofis olmak üzere beş proje yürütmektedir. Projelerin tamamının 2011 yılında hizmete alınması beklenmektedir.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım [milyon avro]	İnşaat Tamamlanma [%]	İşletmeye Geçiş
Samara IBIS Otel*	Rusya	22,8	84	2011
Samara Office*	Rusya	8,4	87	2011
Yaroslavl IBIS Otel*	Rusya	16,4	64	2011
Kaliningrad IBIS Otel*	Rusya	16,6	0	2012
Moskova IBIS Otel	Rusya	50,2	0	2014

*Akfen GYO, iştiraki olan Akfen GT üzerinden bu projelerin %50 ortağıdır, yatırım tutarları projelerin toplam maliyetidir.



Samara Ibis Otel ve Ofis (Hotel&Business Center)

Rusya

Proje

**Samara 3 Yıldızlı Ibis Otel
(204 oda) ve Ofis Binası**

Proje Şirketi (Yatırımcı)

**Samstroykom Ltd. (Otel Projesi)
Volgastroykom Ltd. (Ofis Projesi)**

Geliştirici Firma

**Kasa-Akfen Real Estate
Development**

İnşaat Firması

Kasa Stroy

İnşaat Sözleşme Tarihi

11.07.2008

İnşaat Ruhsat Tarihi

14.05.2009

Arsa Alanı

4.803,66 m²

İnşaat Alanı

**11.749,25 m² Ofis
9.904,35 m² Otel**

Mevcut Durum

İnşaat Halinde

Samara Ibis Otel ve Ofis Projesi, yaklaşık 1,2 milyonluk nüfusu ile Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da konumlanmıştır. Samara, turistik bir şehir olmasının yanı sıra Lada Otomotiv fabrikası ile sanayi şehri olarak da değerlendirilmektedir. Yoğun sezonlarda şehrin mevcut otellerinin kapasitesinin yetersiz kaldığı görülmektedir. Şehirde uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması, bölgeyi otel yatırımı açısından cazip hale getirmektedir.

FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Samara'da şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk, iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

Projenin geliştirildiği arsa, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde ve şehir merkezine 2 km mesafededir. Otel, odalarının bir kısmı Volga nehri manzarasına sahiptir. Otel lokasyon olarak toplu taşıma araçlarına çok yakındır ve herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

Samara projesinde kullanılacak olan arazinin büyük olması nedeniyle oluşacak sinerjiden faydalanmak için, Akfen GYO'nun diğer projelerinden farklı olarak sadece Samara projesinde hem otel hem de ofis kompleksi mevcuttur.

Ofis Bloklarının Nisan 2011'de tamamlanması, otel ünitesinin ise 2011 yılının üçüncü çeyreğinde işletmeye açılması planlanmaktadır.



Yaroslavl Ibis Otel

Rusya

Proje

**Yaroslavl 3 Yıldızlı Ibis Otel
(177 oda)**

Proje Şirketi (Yatırımcı)

Yaroslavl Otel Invest Ltd.

Geliştirici Firma

**Kasa-Akfen Real Estate
Development**

İnşaat Firması

Kasa Stroy

İnşaat Sözleşme Tarihi

11.07.2008

İnşaat Ruhsat Tarihi

12.02.2010

Arsa Alanı

4.432 m²

İnşaat Alanı

7.916 m²

Mevcut Durum

İnşaat Halinde

Yaroslavl Ibis Otel Projesi, Moskova'nın 250 km mesafedeki periferisinde yer alan ve "Altın Halka" (Golden Ring) olarak bilinen kentlerin merkezi konumunda olan Yaroslavl şehrinde konumlanmıştır. Şehir, konumu nedeniyle çok sayıda yerli-yabancı turist çekmektedir. Kültür turizmi dışında Volga Nehri vasıtasıyla gerçekleştirilen cruise turizmi ve her yıl düzenlenen uluslararası konferansların

oluşturduğu iş turizmi de turist sayısına yüksek oranda katkıda bulunmaktadır. Şehirde ayrıca Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden biri bulunmaktadır.

FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Yaroslavl'da şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk, iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

Yaroslavl şehir merkezinde konumlanmış olan Otel, toplu taşıma araçlarına çok yakındır ve herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır. Otel Volga Nehri'ne 450 m ve Yaroslavl Tren İstasyonu'na 3 km mesafededir. Ayrıca Otel'in konumlandığı bölge UNESCO tarafından koruma alanı ilan edilmiş olup özellikle kültür turizmi açısından oldukça faal bir bölgedir. Projenin 2011 yılının 2. çeyreğinde tamamlanması ve Otel'in yılın 3. çeyreğinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.



Kaliningrad Ibis Otel

Rusya

Proje

**Kaliningrad 3 Yıldızlı
Ibis Otel (167 oda)**

Proje Şirketi (Yatırımcı)

Kaliningrad Invest Ltd. Şti.

Geliştirici Firma

**Kasa-Akfen Real Estate
Development**

İnşaat Firması

Kasa Stroy

Arsa Alanı

5.099 m²

İnşaat Alanı

6.209,49 m²

Mevcut Durum

Geliştirme Aşamasında

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Proje, Baltık Denizi kıyısındaki konumu itibarıyla önemli bir transfer merkezi olan Kaliningrad şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Nehir ve deniz limanı bulunan ve demiryolu ile Rusya, Litvanya, Polonya ve Berlin'e bağlanan şehir, yüksek endüstriyel ve kültürel potansiyele sahiptir.

Eski bir Prusya şehri olan Kaliningrad'ın tarihi dokusuna duyulan ilgi ve gelişmekte olan iş turizmi nedeniyle genel turist sayısında önemli bir oranda

artış olacağı beklenmektedir. Gerek uluslararası standartlarda markalarca işletilen ve 100'ün üzerinde odası bulunan otellerin azlığı gerekse 100'ün üzerinde odası olan otellerin Sovyet zamanından kalma olmaları, Kaliningrad kentini otel yatırımları açısından bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Şehirde yeterli sayıda konferans ve toplantı salonu bulunmamasının önemli bir dezavantaj oluşturduğu görülmüş ve projede toplantı odalarına önem verilmiştir.

FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Kaliningrad'da şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk, iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

Otel, Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri'ne 450 m mesafede olup havaalanından uzaklığı 20 km'dir. Otel toplu taşıma araçlarına çok yakındır ve herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.



Ibis Otel

Moskova

Proje

Moskova 3 Yıldızlı

Ibis Otel (475 oda)

Proje Şirketi (Yatırımcı)

**Akfen Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Geliştirici Firma

**Kasa-Akfen Real Estate
Development**

Arsa Alanı

3.000 m²

İnşaat Alanı

20.029,70 m²

Mevcut Durum

Geliştirme Aşamasında

Lokasyon ve Çevre Özellikleri

Moskova; 5 havaalanı, 9 demiryolu istasyonu ve 2 nehir terminali ile dünyanın 5. büyük şehri ve sayılı Turizm merkezlerinden biridir.

Otel arsası; Kızıl Meydan ile Kremlin Sarayı'nın bulunduğu, Moskova'nın ve Rusya'nın sıfır noktasından devlet havaalanına doğru uzanan, federal önem derecesine sahip, politik güzergah üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km uzaklıkta konumlanmıştır. Otel, toplu taşıma araçlarına çok yakındır ve herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI

YÜKSEK PERFORMANS VE MOTİVASYONU HEDEFLEYEN İNSAN KAYNAKLARI YAKLAŞIMI...

İnsan Kaynakları stratejisi, Şirket'in vizyon ve misyonuna hizmet edecek doğrultuda oluşturulmaktadır. Bu hedefler doğrultusunda çalışanların performans ve motivasyonlarını en yüksek düzeye taşımak, Akfen GYO'nun İnsan Kaynakları anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili amaçlanmakta, bu amaçla çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim verilerek başarı ve verimlerini artırıcı fırsatlar yaratılmaktadır.

İhtiyaçların karşılanması için mevcut insan kaynağına öncelik vermek, Şirket'in temel yaklaşımıdır. Şirket içi kariyer düzenlemelerini, çalışanlar arasında fırsat eşitliği gözeterek performans değerlendirmesi yoluyla ve tarafsız bir tutumla yapmak esas alınmaktadır. Kişilik özellikleri, kendilerini geliştirme eğilimleri ve yükselme azimleri de bu değerlendirmelerde göz önüne alınan diğer unsurlar olmaktadır.

Akfen GYO'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profili barındıran Şirket, önümüzdeki dönemde de İnsan Kaynakları yaklaşımını, bu değerleri daha üst düzeylere taşıma hedefiyle sürdürecektir.



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

25 Şubat 2011
Bu rapor, 2 sayfa bağımsız
denetim raporu ve
71 sayfa konsolide finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 17
Büyükdere Caddesi
Levent 34330 İstanbul

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

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, bağlı ortaklığı ile müştereken kontrol edilen ortaklıklarının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 25 Şubat 2011
Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi



Hatice Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KONSOLİDE BİLANÇO	86-87
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	88
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	89
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	90
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in/(Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	91
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	92-106
Not 3 Müstereken kontrol edilen ortaklıklar	106
Not 4 Faaliyet bölümlerine göre raporlama	107-109
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	110
Not 6 Finansal borçlar	110-115
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	115-116
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	116
Not 9 Stoklar	117
Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	117-120
Not 11 Maddi duran varlıklar	120
Not 12 Maddi olmayan duran varlıklar	121
Not 13 Devlet teşvik ve yardımları	122
Not 14 Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	122
Not 15 Taahhütler	122-128
Not 16 Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar	128-129
Not 17 Diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler	129-130
Not 18 Özkaynaklar	131-132
Not 19 Satışlar ve satışların maliyeti	133
Not 20 Genel yönetim giderleri	133
Not 21 Diğer faaliyetlerden gelirler/giderler	134
Not 22 Finansal gelirler	134
Not 23 Finansal giderler	135
Not 24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	135-137
Not 25 Hisse başına kazanç	136
Not 26 İlişkili taraf açıklamaları	138-140
Not 27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	140-154
Not 28 Finansal araçlar	155
Not 29 Raporlama döneminden sonraki olaylar	155-157

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE BİLANÇO****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Yeniden düzenlenmiş[*]		
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
DÖNEN VARLIKLAR		8,365,971	5,146,431	12,412,726
Nakit ve nakit benzerleri	5	1,304,927	499,009	2,594,918
Ticari alacaklar	7	6,155,758	2,909,725	3,725,781
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1,291,871	436	526,040
-Diğer ticari alacaklar	7	4,863,887	2,909,289	3,199,741
Diğer alacaklar	8	--	94,587	3,948,204
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	26	--	56,614	933,595
-Diğer alacaklar		--	37,973	3,014,609
Stoklar	9	--	1,094,805	1,067,707
Diğer dönen varlıklar	17	905,286	548,305	1,076,116
DURAN VARLIKLAR		678,636,026	502,950,957	439,864,117
Diğer alacaklar	8	87,396	51,723	55,281
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	644,063,152	473,158,302	415,190,285
Maddi duran varlıklar	11	117,937	167,881	239,694
Maddi olmayan duran varlıklar	12	7,622	9,487	11,541
Ertelenmiş vergi varlığı	24	89,343	282,554	--
Diğer duran varlıklar	17	34,270,576	29,281,010	24,367,316
TOPLAM VARLIKLAR		687,001,997	508,097,388	452,276,843

[*] Bakınız Not 2.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE BİLANÇO****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Yeniden düzenlenmiş[*]		
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		63,017,344	61,027,157	70,897,849
Finansal borçlar	6	47,628,674	34,139,632	61,417,644
Ticari borçlar	7	854,847	3,794,315	1,276,608
-İlişkili taraflara ticari borçlar	26	58,433	1,785,666	--
-Diğer ticari borçlar	7	796,414	2,008,649	1,276,608
Diğer borçlar	8	12,291,507	21,905,811	582,264
-İlişkili taraflara diğer borçlar	26	12,247,437	21,905,561	582,264
-Diğer borçlar		44,070	250	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	64,619	24,573	33,167
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1,731,386	1,162,826	7,588,166
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	446,311	--	--
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		173,236,249	162,639,333	114,925,338
Finansal borçlar	6	164,563,313	161,137,078	109,733,867
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	6,486	37,099	20,244
Ertelenen vergi yükümlülüğü	24	7,321,185	670,707	4,807,506
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	17	1,345,265	794,449	363,721
ÖZKAYNAKLAR	18	450,748,404	284,430,898	266,453,656
Ödenmiş sermaye		138,000,000	72,147,000	72,147,000
Sermaye düzeltme farkları		317,344	380,186	380,186
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53,748,727	53,748,727	54,310,330
Yabancı para çevrim farkları		524,372	217,708	[114,598]
Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4,147	4,147	4,147
Geçmiş yıllar karları		137,819,739	139,726,591	80,801,022
Dönem karı		120,362,989	18,206,539	58,925,569
Kontrol gücü olmayan paylar		[28,914]	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		687,001,997	508,097,388	452,276,843

[*] Bakınız Not 2.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		2010	Yeniden düzenlenmiş[*]	
		2010	2009	2008
Satış gelirleri	19	18,471,000	17,699,045	14,987,535
Satışların maliyeti	19	[2,090,052]	[1,686,951]	[3,436,461]
BRÜT KÂR		16,380,948	16,012,094	11,551,074
Genel yönetim giderleri	20	[3,981,912]	[4,884,891]	[5,275,834]
Diğer faaliyet gelirleri	21	129,621,140	21,595,304	105,261,295
Diğer faaliyet giderleri	21	[6,264,306]	[971,148]	[447,589]
FAALİYET KÂRI		135,755,870	31,751,359	111,088,946
Finansal gelirler	22	25,777,756	8,039,887	8,935,410
Finansal giderler	23	[33,184,649]	[25,916,754]	[52,186,121]
VERGİ ÖNCESİ KÂRI		128,348,977	13,874,492	67,838,235
Vergi geliri/(gideri)	24	[8,014,902]	4,332,047	[8,912,666]
-Dönem vergi gideri		[1,107,657]	39,994	--
-Ertelenen vergi geliri/(gideri)		[6,907,245]	4,292,053	[8,912,666]
DÖNEM KÂRI		120,334,075	18,206,539	58,925,569
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)				
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		306,664	332,306	[114,598]
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI		306,664	332,306	[114,598]
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		120,640,739	18,538,845	58,810,971
Dönem Kârının/(Zararının) Dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		[28,914]	--	--
Ana ortaklık payları		120,362,989	18,206,539	58,925,569
Dönem Kârı		120,334,075	18,206,539	58,925,569
Toplam Kapsamlı Gelirin/(Giderin) Dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		[28,914]	--	--
Ana Ortaklık Payları		120,669,653	18,538,845	58,810,971
Toplam Kapsamlı Gelir		120,640,739	18,538,845	58,810,971
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	25	1.02	0.20	0.64

[*] Bakınız Not 2.

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kârdan ayrılmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem karı/ [zararı]	Toplam	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2008 itibarıyla bakiyeler	72,147,000	380,186	54,310,330	--	4,147	(4,009,291)	84,810,313	207,642,685	--	207,642,685
Transferler	--	--	--	--	--	84,810,313	(84,810,313)	--	--	--
Dönem karı	72,147,000	380,186	54,310,330	--	4,147	80,801,022	--	207,642,685	--	207,642,685
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	--	--	58,959,229	58,959,229	--	58,959,229
Muhasebe politikası değişikliği etkisi	--	--	--	(224,138)	--	--	--	(224,138)	--	(224,138)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	109,540	--	--	(33,660)	75,880	--	75,880
31 Aralık 2008 itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	72,147,000	380,186	54,310,330	(114,598)	4,147	80,801,022	58,925,569	266,453,656	--	266,453,656
1 Ocak 2009 itibarıyla bakiyeler	72,147,000	380,186	54,310,330	(224,138)	4,147	80,801,022	58,959,229	266,377,776	--	266,377,776
Muhasebe politikası değişikliği etkisi	--	--	--	109,540	--	--	(33,660)	75,880	--	75,880
1 Ocak 2009 itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	72,147,000	380,186	54,310,330	(114,598)	4,147	80,801,022	58,925,569	266,453,656	--	266,453,656
İşletme birleşmesi	--	--	(561,603)	--	--	--	--	(561,603)	--	(561,603)
Transferler	--	--	--	--	--	58,925,569	(58,925,569)	--	--	--
Dönem karı	72,147,000	380,186	53,748,727	(114,598)	4,147	139,726,591	--	265,892,053	--	265,892,053
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	332,306	--	--	18,206,539	18,206,539	--	18,206,539
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	332,306	--	--	--	332,306	--	332,306
31 Aralık 2009 itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	72,147,000	380,186	53,748,727	217,708	4,147	139,726,591	18,206,539	284,430,898	--	284,430,898
1 Ocak 2010 itibarıyla bakiyeler	72,147,000	380,186	54,310,330	323,024	4,147	139,760,261	17,247,991	284,172,929	--	284,172,929
Muhasebe politikası değişikliği etkisi	--	--	(561,603)	(105,316)	--	(33,660)	958,548	257,969	--	257,969
1 Ocak 2010 itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	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 artırımları	65,853,000	(62,842)	--	--	--	(20,113,391)	--	45,676,767	--	45,676,767
1 Ocak 2010 itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	138,000,000	317,344	53,748,727	217,708	4,147	137,819,739	--	330,107,665	--	330,107,665
Dönem karı	--	--	--	--	--	--	120,362,989	120,362,989	--	120,362,989
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	306,664	--	--	--	306,664	--	306,664
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	306,664	--	--	--	306,664	--	306,664
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiyeler	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

[*] Bakınız Not 2.

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA YILA AİT****KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Yeniden düzenlenmiş[*]		
	2010	2009	2008
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)	120,334,075	18,206,539	58,925,569
Düzeltilmeler:			
Amortisman giderleri	20	49,417	69,524
İtfa payı giderleri	20	5,613	6,057
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	16	(20,628)	21,782
İzin yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	16	40,046	(882)
Faiz gideri	23	15,102,121	14,889,691
Gerçekleşmemiş kur farkı geliri		(8,354,382)	(551,087)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	21	(128,299,803)	(21,151,504)
Kira gider tahakkukları	15	620,338	416,686
Diğer karşılıklar	17	1,202,882	694,330
Vergi gideri/(geliri)	24	8,014,902	(4,332,047)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	8,694,581	8,269,089	16,513,555
Stoklardaki değişim	9	1,094,805	(27,098)
Ticari alacaklardaki değişim		(3,246,033)	816,056
Diğer alacaklardaki değişim		58,914	3,857,175
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(5,346,547)	(4,385,883)
Ticari borçlardaki değişim		(2,939,468)	2,517,707
Kıdem ve izin yükümlülüğü ödemesi	16	(9,985)	(12,639)
Ödenen vergi		(658,576)	--
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(10,318,148)	13,656,316
Esas faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit	(12,670,457)	24,690,723	29,614,390
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışları			
Maddi duran varlık satın alımları	11	(45,847)	(19,720)
Maddi duran varlık satışları	11	46,374	22,009
Maddi olmayan duran varlık satın alımları	12	(3,748)	(4,003)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(43,949,562)	(31,382,124)
İptal edilen yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	10	1,344,515	348,250
İktisap edilen müşterek yönetime tabi ortaklık net nakit etkisi		--	(1,631,642)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(42,608,268)	(32,667,230)	(52,846,520)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi	18	45,676,767	--
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		44,373,896	65,019,809
Finansal borçların geri ödenmesi		(19,264,800)	(45,596,332)
Faiz ödemeleri		(15,007,884)	(13,875,185)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	55,777,979	5,548,292	24,192,479
Bilanço üzerindeki kur farkları		306,664	332,306
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	805,918	(2,095,909)	845,751
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	499,009	2,594,918
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1,304,927	499,009

[*] Bakınız Not 2.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket ya da Akfen GYO"), Akfel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik AŞ ("Aksel")'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Akfel, 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 SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) Madde 4'te açıklanmış olan gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Şirket'in ana ortağı Akfen Holding AŞ ("Akfen Holding") dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Mutabakat Zaptı imzalamıştır. Bu Mutabakat Zaptı ile Akfen Holding ve ACCOR S.A. Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmiştir. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve İbis Otel markalı otel projeleri geliştirecek ve ACCOR S.A.'nin Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm AŞ'ye kiralayacaktır. 12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Mutabakat Zaptı'na ait değişiklikte 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'da 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 dahaki Yatırım Programı'nı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya koymayı planlamaktadırlar.

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 da gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

Akfen Ticaret, 21 Eylül 2007 tarihinde Eastern European Property Investment Ltd. ("EEPI Ltd.") firması ile Hollanda'da Russian Hotel Investment BV ("Russian Hotel" veya "RHI") şirketini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010'da RHI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments ("Kasa BV") BV'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Russian Hotel'in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Russian Hotel'in %50 hissesi Akfen Ticaret'e, %45 hissesi Kasa BV'ye, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

Akfen Ticaret, Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek için Hollanda'da kurulan Russian Property Investment BV ("Russian Property" veya "RPI") hisselerinin %50'sini Akfen Grup şirketlerinden Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret AŞ'den ("Akfen Gayrimenkul Geliştirme") 5 Haziran 2009 tarihi itibarıyla devralmıştır. EEPI Ltd. Aralık 2010 itibarıyla RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments BV'ye ("Kasa BV"), %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Russian Property'nin %45 hissesi Kasa BV'ye, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

Akfen GYO, bağlı ortaklığı (Akfen Ticaret) ve müşterek yönetime tabi teşebbüsleri için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve müştereken kontrol edilen ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla, 14 (31 Aralık 2009: 16, 31 Aralık 2008: 18) ve 16 (31 Aralık 2009: 11, 31 Aralık 2008: 10)'dir. Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 151, Levent- İstanbul adresinde kayıtlıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Uygunluk beyanı

Şirket ve bağlı ortaklığı Akfen Ticaret'in genel merkezi, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca 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") da faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyetliğince 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 müşterek yönetime tabi teşebbüsleri Russian Hotel ve Russian Property, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadırlar.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS' den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosu, 25 Şubat 2011 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

b Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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
Russian Hotel	Avro
Russian Property	Avro

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

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklığındaki pay oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri [%]
Akfen Ticaret	100

Müşterek kontrol edilen ortaklıklar

Müşterek 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.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Russian Hotel ve Russian Property adıyla teşkil edilen müşterek kontrol edilen ortaklıklar oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlanmıştır.

Müşterek kontrol edilen ortaklıkların finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun müştereken kontrol edilen ortaklıklardaki doğrudan veya dolaylı pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
RHI	50%	50%	50%
RPI	50%	50%	--

RPI

Akfen Ticaret, Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek için Hollanda'da kurulan Russian Property hisselerinin %50'sini Akfen Grup şirketlerinden Akfen Gayrimenkul Geliştirme 5 Haziran 2009 tarihi itibarıyla devralmıştır. Russian Property'nin diğer %45 hissesi Kasa Investment BV'ye, %5'i ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

RHI

Ana faaliyet konusu Rusya ve Ukrayna'da oteller geliştirmek ve ACCOR S.A'ya kiralamak olan RHI 21 Eylül 2007'de Hollanda'da kurulmuştur. RHI'nin diğer %45 hissesi Kasa Investment BV'ye, %5'i ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

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 düşüşüyle ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş kârların arındırılmasında kullanılan yöntemle arındırılmıştır.

Yabancı para**Yabancı para işlemler**

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

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Avro veya TL'yi kullanmaktadırlar. Finansal tablolardaki kalemleri ölçmek için kullanılan para birimi hariç kullanılan tüm para birimleri yabancı para olarak adlandırılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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, ABD Doları/TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Avro/TL	2.0491	2.1603	2.1408
ABD Doları/TL	1.5460	1.5057	1.5123

Avro/TL, ABD Doları/TL yıllık ortalama kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Avro/TL	1.9894	2.1505	1.8958
ABD Doları/TL	1.5004	1.5471	1.2929

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.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak 2010 tarihinden itibaren, Grup müştereken kontrol edilen ortaklıkların muhasebeleştirilmesi alanında muhasebe politikasını değiştirmiştir.

Müştereken kontrol edilen ortaklıkların muhasebeleştirilmesi

Grup konsolide finansal tablolarında müştereken kontrol edilen ortaklıkları özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirirken finansal durumu ve performansı ile ilgili daha detaylı bilgi sunabilmek için oransal konsolidasyon metodu ile muhasebeleştirme yöntemine geçmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

Özkaynak yönteminden oransal konsolidasyon yöntemine geçişin geçmiş döneme olan etkileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2008	Yöntem değişikliğinin etkileri	31 Aralık 2008
	Önceden raporlanan	RHI	Yeniden düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	10,911,549	1,501,177	12,412,726
Duran Varlıklar	436,723,636	3,140,481	439,864,117
Toplam Varlıklar	447,635,185	4,641,658	452,276,843
Kısa Vadeli Yükümlülükler	70,361,654	536,195	70,897,849
Uzun Vadeli Yükümlülükler	110,895,755	4,029,583	114,925,338
Özkaynaklar	266,377,776	75,880	266,453,656
Toplam Kaynaklar	447,635,185	4,641,658	452,276,843
Brüt Kâr	11,551,074	--	11,551,074
Faaliyet Kârı/(Zararı)	111,508,678	[419,732]	111,088,946
Dönem Kârı/(Zararı)	58,959,229	[33,660]	58,925,569

	31 Aralık 2009	Yöntem değişikliğinin etkileri	31 Aralık 2009
	Önceden raporlanan	RHI	RPI
Dönen Varlıklar	4,335,371	354,650	456,410
Duran Varlıklar	492,466,017	6,268,480	4,216,460
Toplam Varlıklar	496,801,388	6,623,130	4,672,870
Kısa Vadeli Yükümlülükler	49,989,126	6,552,205	4,485,826
Uzun Vadeli Yükümlülükler	162,639,333	--	--
Özkaynaklar	284,172,929	70,925	187,044
Toplam Kaynaklar	496,801,388	6,623,130	4,672,870
Brüt Kâr	16,012,094	--	--
Faaliyet Kârı/(Zararı)	33,088,588	[883,427]	[453,802]
Dönem Kârı/(Zararı)	17,247,991	208,867	749,681

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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 2.5.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 2.5.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 15 – Taahhütler

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 24 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

2.4. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2010 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

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

2.5. Önemli muhasebes politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. 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.

2.5.2. 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 AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

2.5.3. 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 kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1'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, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

2.5.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kâr 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.

2.5.5. 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 kâr veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

2.5.6 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 değerlendirmektedir. 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 kâr 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 kâr veya zarara kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

2.5.7. Finansal araçlar

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup kredi ve alacakları ile mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/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 kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar, krediler ve alacaklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak gösterilebilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/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 kâr/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 kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kâr/zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kâr/zarara kaydedilir. Grup'un 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr/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 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Krediler ve alacaklar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 ayrılacak 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 kâr/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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****2.5.8. 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 kâr veya zarara kaydedilmektedir.

2.5.9. İşletme birleşmeleri

Grup, Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek için Hollanda'da kurulan Russian Property hisselerinin %50'sini Akfen Gayrimenkul Geliştirme'den 5 Haziran 2009 tarihi itibarıyla kayıtlı değer üzerinden devralmıştır. Bu işlem ortak kontrol altındaki şirketlerin birleşmeleri olduğu için herhangi bir şerefiye doğmamıştır.

2.5.10. Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

2.5.11. Hisse başına kazanç

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

2.5.12. 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); ve

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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.

2.5.13. 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 zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.5.14. 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.

Kiralaayan durumda Grup

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

Kiracı durumunda Grup

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

2.5.15. 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.

2.5.16. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEYİP TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

2.5.17. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.5.18. 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.

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

Yine KVK Geçici Madde [1]'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya 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 merkezi Türkiye'dedir ve %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 kârlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kâr dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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

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

2.5.20. 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 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2,517 TL, 2,365 TL ve 2,173 TL tutarındadır.

2.5.21 Emeklilik planları

Yoktur.

2.5.22. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.5.23. 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.

2.5.24. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****2.5.25. 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.

3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

%50 (2009: %50) hisse ile eşit oy verme hakkına sahip olunan müşterek yönetime tabi bir teşebbüs olan RPI Hollanda'da kurulmuştur. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, RPI'nin varlıklar ve yükümlülükler toplamı ile 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait özet gelir tabloları aşağıdaki gibidir:

Bilanço	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönen varlıklar	5,686,093	912,820
Duran varlıklar	19,152,208	16,540,986
Kısa vadeli borçlar	(15,985,347)	(8,971,652)
Uzun vadeli borçlar	(5,150)	--
Gelir tablosu	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelirler	1,795,398	166,747
Giderler	(5,571,764)	(1,287,913)
Dönem zararı	(3,776,366)	(1,121,166)

%50 (2009: %50, 2008: %50) hisse ile eşit oy verme hakkına sahip olunan müşterek yönetime tabi bir teşebbüs olan RHI Hollanda'da kurulmuştur. 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, RHI'nin varlıklar ve yükümlülükler toplamı ile 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait özet gelir tabloları aşağıdaki gibidir:

Bilanço	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönen varlıklar	1,277,968	709,300	1,391,944
Duran varlıklar	80,109,574	20,671,985	7,765,669
Kısa vadeli borçlar	(33,627,525)	(13,104,409)	(1,072,391)
Uzun vadeli borçlar	(18,419,777)	--	(8,284,538)
Gelir tablosu	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Gelirler	17,367,813	350,629	20,295
Giderler	(16,346,150)	(1,723,437)	(1,816,086)
Dönem kârı/(zararı)	1,021,663	(1,372,808)	(1,795,791)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****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 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 KÂR	7,916,938	8,464,010	--	--	16,380,948
Genel yönetim giderleri	[2,769,381]	[96,792]	[1,115,739]	--	[3,981,912]
Diğer faaliyet gelirleri	104,132,817	17,362,112	8,126,211	--	129,621,140
Diğer faaliyet giderleri	[1,451,211]	[119,057]	[4,694,038]	--	[6,264,306]
FAALİYET KÂRI	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 KÂR	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 geliri	8,226	[5,571,473]	[1,343,998]	--	[6,907,245]
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)	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 AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2009:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	8,276,603	9,422,442	--	--	17,699,045
Satışların maliyeti	(1,629,299)	(57,652)	--	--	(1,686,951)
BRÜT KÂR	6,647,304	9,364,790	--	--	16,012,094
Genel yönetim giderleri	(3,644,592)	(368,355)	(871,944)	--	(4,884,891)
Diğer faaliyet gelirleri	33,754,637	(12,164,176)	4,843	--	21,595,304
Diğer faaliyet giderleri	(541,518)	(470,965)	(283,530)	324,865	(971,148)
FAALİYET KÂRI/(ZARARI)	36,215,831	(3,638,706)	(1,150,631)	324,865	31,751,359
Finansal gelirler	2,761,269	6,422,981	43,015	(1,187,378)	8,039,887
Finansal giderler	(14,202,390)	(12,226,674)	(350,203)	862,513	(25,916,754)
VERGİ ÖNCESİ KÂR/(ZARAR)	24,774,710	(9,442,399)	(1,457,819)	--	13,874,492
Vergiler	89,249	4,031,967	210,831	--	4,332,047
-Dönem vergi gideri	--	--	39,994	--	39,994
-Ertelenen vergi gideri	89,249	4,031,967	170,837	--	4,292,053
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)	24,863,959	(5,410,432)	(1,246,988)	--	18,206,539

31 Aralık 2009:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	449,082,530	149,652,757	19,417,545	(110,055,444)	508,097,388
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	222,410,864	75,404,747	11,038,030	(85,187,151)	223,666,490
Yatırım harcamaları	22,985,952	471,163	7,948,732	--	31,405,847
Amortisman ve itfa payları	63,867	11,714	--	--	75,581

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2008:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	6,370,924	8,616,611	--	--	14,987,535
Satışların maliyeti	(3,017,216)	(419,245)	--	--	(3,436,461)
BRÜT KÂR	3,353,708	8,197,366	--	--	11,551,074
Genel yönetim giderleri	(4,582,978)	(515,417)	(177,439)	--	(5,275,834)
Diğer faaliyet gelirleri	64,725,854	40,535,441	--	--	105,261,295
Diğer faaliyet giderleri	(303,539)	(9,387)	(134,663)	--	(447,589)
FAALİYET KÂRI/(ZARARI)	63,193,045	48,208,003	(312,102)	--	111,088,946
Finansal gelirler	8,891,169	75,917	10,147	(41,823)	8,935,410
Finansal giderler	(45,685,543)	(6,075,571)	(466,830)	41,823	(52,186,121)
VERGİ ÖNCESİ KÂR/(ZARAR)	26,398,671	42,208,349	(768,785)	--	67,838,235
Vergiler	(98,131)	(8,685,424)	(129,111)	--	(8,912,666)
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi gideri	(98,131)	(8,685,424)	(129,111)	--	(8,912,666)
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)	26,300,540	33,522,925	(897,896)	--	58,925,569

31 Aralık 2008:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	370,336,782	163,122,535	5,271,326	(86,453,800)	452,276,843
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	179,250,576	72,742,592	4,565,778	(70,735,759)	185,823,187
Yatırım harcamaları	47,897,862	1,544,597	3,404,061	--	52,846,520
Amortisman ve itfa payları	33,729	30,082	--	--	63,811

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	2,132	596	13,020
Bankalar	1,302,795	498,413	2,581,898
-Vadesiz mevduat	1,302,795	498,413	2,581,898
Nakit ve nakit benzerleri	1,304,927	499,009	2,594,918

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır [31 Aralık 2009: Yoktur, 31 Aralık 2008: Yoktur].

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
TL	665,642	23,664	387,111
Avro	422,538	209,113	934,558
Rus Rublesi	214,460	262,574	--
Amerikan Doları	155	2,668	1,259,843
İngiliz Sterlini	--	394	386
	1,302,795	498,413	2,581,898

Vadeli mevduat

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır. [31 Aralık 2009: Yoktur, 31 Aralık 2008: Yoktur].

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli finansal borçlar:			
Kısa vadeli banka kredileri	--	7,578,434	44,912,885
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	47,628,674	26,561,198	16,504,759
Toplam	47,628,674	34,139,632	61,417,644
Uzun vadeli finansal borçlar:			
Uzun vadeli banka kredileri	164,563,313	161,137,078	109,733,867
Toplam finansal borçlar	212,191,987	195,276,710	171,151,511

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
1 yıldan kısa	47,628,674	34,139,632	61,417,644
1 – 2 yıl arası	35,881,967	32,905,376	20,356,766
2 – 3 yıl arası	24,802,337	30,701,851	19,769,407
3 – 4 yıl arası	23,716,745	24,959,310	17,845,089
4 – 5 yıl arası	23,381,352	21,672,317	15,446,887
5 yıl ve 5 yıldan uzun	56,780,912	50,898,224	36,315,718
	212,191,987	195,276,710	171,151,511

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 Mutabakat Zaptı'na göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası AŞ ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ ("TSKB") eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1.25'i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde 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 17] 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 rehneldir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projelerin tamamlanması garantisi vermişlerdir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ [Not 9] Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50'si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

[2] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için muhtelif bankalardan kullanılmış olan kredilerin refinansmanı amacıyla ING European Financial Services Plc'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- 3 Temmuz 2008 tarihli ve 2008/16 numaralı yönetim kurulu kararı ile, Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,000 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hissesi, 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,
- ING Bank AŞ'den banka kredisi tutarı kadar teminat mektubu temin edilmiştir. Bu teminat mektubunun teminatı olarak da KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehnedilmiştir.

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

- Muhtelif bankalardan banka kredisi kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

[4] Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu 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.

31 Aralık 2009:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ^[1]	Euribor + 4.75	57,874,416	9,271,995	115,754,106
Avro ^[2]	Euribor + 3.70	18,232,482	8,102,038	31,285,593
TL ^[3]	10.00	16,247,843	2,150,464	14,097,379
Avro ^[5]	14.00	301,697	651,756	--
ABD Doları ^[5]	14.00	704,282	1,060,437	--
TL ^[5]	23.50	1,641,100	1,641,100	--
TL ^[4]	23.00	2,193,397	2,193,397	--
TL ^[4]	23.00	218,332	218,332	--
TL ^[4]	22.80	1,542,782	1,542,782	--
TL ^[6]	--	270,629	270,629	--
Avro ^[7]	Euribor+7.5	1,901,182	4,107,124	--
Avro ^[8]	Euribor+7.5	1,356,098	2,929,578	--
		34,139,632	161,137,078	

[1] ACCOR S.A. ile imzalanan Mutabakat Zaptı'na göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası ve 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 2009 tarihi itibarıyla Şirket 57,5 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 42.5 milyon Avro tutarı

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

için 244,534 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 17) gösterilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt'nde 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 rehneldilmiştir,
- Şirket ortakları, ilgili projelerin tamamlanması garantisi vermişlerdir,
- Şirket'in %50 oranında hissedarı olduğu stoklarda bulunan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler banka lehine ipotek verilmiştir.

[2] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için muhtelif bankalardan kullanılmış olan kredilerin refinansmanı amacıyla ING European Financial Services Plc'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- 3 Temmuz 2008 tarihli ve 2008/16 numaralı yönetim kurulu kararı ile, Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,000 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hissesi, 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,
- ING Bank AŞ'den banka kredisi tutarı kadar teminat mektubu temin edilmiştir. Bu teminat mektubunun teminatı olarak da KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehneldilmiştir.

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

- Muhtelif bankalardan banka kredisi kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

[4] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için alınan muhtelif banka kredileri aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

[5] Grup'a ait devam etmekte olan otel inşaatlarını finanse etmek için alınan muhtelif banka kredileri aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

[6] Sosyal Sigortalar Kurumu'na yapılacak ödemeleri finanse etmek için alınan banka kredisidir.

[7] Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu SamstoryKom hisselerini teminat olarak göstermek zorundadır. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

[8] Russian Property'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerinin teminat olarak göstermek zorundadır. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2008:

Para birimi	Faiz oranı [%]	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ⁽¹⁾	Euribor + 3.75	27,261,664	4,188,487	54,173,284
Avro ⁽²⁾	Euribor + 3.70	21,500,515	9,928,210	36,100,093
TL ⁽³⁾	10.00	17,652,427	2,205,937	15,446,490
Avro ⁽⁴⁾	6.25	1,167,120	2,498,571	--
Avro ⁽⁴⁾	14.00	736,521	1,576,744	--
Avro ⁽⁵⁾	14.00	3,500,000	7,492,800	--
Avro ⁽⁵⁾	8.10	675,000	1,445,040	--
Avro ⁽⁵⁾	12.00	495,702	1,061,199	--
Avro ⁽⁵⁾	9.00	127,742	273,471	--
Avro ⁽⁶⁾	14.00	1,006,134	2,153,931	--
ABD doları ⁽⁵⁾	6.50	2,110,858	3,192,251	--
ABD doları ⁽⁶⁾	14.00	5,518,026	8,344,910	--
ABD doları ⁽⁵⁾	15.00	1,550,000	2,344,065	--
ABD doları ⁽⁵⁾	9.00	541,603	819,067	--
ABD doları ⁽⁵⁾	12.00	2,164,414	3,273,244	--
ABD doları ⁽⁵⁾	14.00	82,393	124,602	--
TL ⁽⁵⁾	29.00	6,041,254	6,041,254	--
TL ⁽⁵⁾	33.00	1,630,019	1,630,019	--
TL ⁽⁵⁾	34.00	1,974,380	1,974,380	--
TL ⁽⁵⁾	30.00	648,792	648,792	--
TL ⁽⁷⁾	--	18,545	18,545	--
Avro ⁽⁸⁾	Euribor+7.5	1,960,073	182,125	4,014,000
			61,417,644	109,733,867

[1] ACCOR S.A. ile imzalanan Mutabakat Zaptı'na göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası AŞ ve 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. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt'nde 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 ortakları, ilgili projelerin tamamlanması garantisi vermişlerdir.

[2] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için muhtelif bankalardan kullanılmış olan kredilerin yeniden yapılandırılması amacıyla ING European Financial Services Plc'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- 3 Temmuz 2008 tarihli ve 2008/16 numaralı yönetim kurulu kararı ile, Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,000 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hissesi, 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,
 - ING Bank AŞ'den banka kredisi tutarı kadar teminat mektubu temin edilmiştir. Bu teminat mektubunun teminatı olarak da KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehnedilmiştir.
- [3] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası AŞ'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Muhtelif bankalardan banka kredisi kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
 - Şirket ortakları banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.
- [4] KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için alınan muhtelif banka kredileri aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Şirket ortakları banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.
- [5] Grup'a ait devam etmekte olan otel inşaatlarını finanse etmek için alınan muhtelif banka kredileri aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Şirket ortakları banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.
- [6] Şirket'in %50 oranında hissedarı olduğu stoklarda bulunan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler banka lehine ipotek verilmiştir.
- [7] Sosyal Sigortalar Kurumu'na yapılacak ödemeleri finanse etmek için alınan banka kredisidir.
- [8] Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı teminat olarak göstermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Alıcılar	4,863,887	2,909,289	3,197,922
Alacak senetleri	--	--	1,819
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	1,291,871	436	526,040
Şüpheli alacaklar	48,054	48,054	48,054
Şüpheli alacaklar karşılığı	(48,054)	(48,054)	(48,054)
	6,155,758	2,909,725	3,725,781

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla şüpheli ticari alacak karşılığında hareket yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****b) Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	58,433	1,785,666	--
Diğer ticari borçlar	796,414	2,008,649	1,276,608
	854,847	3,794,315	1,276,608

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

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 26)	--	56,614	933,595
Diğer alacaklar ⁽¹⁾	--	37,973	3,014,609
	--	94,587	3,948,204

(1) 31 Aralık 2008 itibarıyla diğer alacaklar vergi dairesinden alacaklardan oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Verilen depozito ve teminatlar	87,396	51,723	55,281
	87,396	51,723	55,281

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 26)	12,247,437	21,905,561	582,264
Diğer borçlar	44,070	250	--
	12,291,507	21,905,811	582,264

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

9. STOKLAR

31 Aralık 2010 itibarıyla ticari amaçlı gayrimenkuller satılmış olup Grup'un elinde stok bulunmamaktadır.

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla stoklar ticari amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Grup'un elinde bulundurduğu ticari amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in hissesine düşen kısmı 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 4,450,000 TL gerçeğe uygun değere sahiptir (31 Aralık 2008: 4,450,000 TL).

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 385,000 TL'dir (31 Aralık 2008: 385,000 TL). Ticari amaçlı gayrimenkullerin yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	1,094,805	1,067,707	1,247,885
Girişler	--	27,098	15,285
Elden çıkanlar	(1,094,805)	--	(195,463)
Kapanış bakiyesi	--	1,094,805	1,067,707

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası AŞ ve TSKB kredilerine teminat olarak stoklar üzerinde 9,721,350 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	541,327,000	439,448,500	369,430,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	102,736,152	33,709,802	45,760,285
Toplam	644,063,152	473,158,302	415,190,285

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	439,448,500	369,430,000	240,515,000
Girişler	946,430	668,027	1,544,597
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	44,358,000	57,516,570	23,234,466
Değer artışı (Not 21)	56,574,070	29,026,930	106,783,273
Değer azalışı (Not 21)	--	(17,193,027)	(2,647,336)
Gerçeğe uygun değeri	541,327,000	439,448,500	369,430,000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar, dönem içerisinde tamamlanan Bursa İbis Otel'dir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar, 2009 yılı içerisinde tamamlanan Gaziantep Novotel ve İbis Otel ile Kayseri Novotel ve İbis Otel'dir. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan transfer edilen tutar, 2008 yılı içerisinde tamamlanan ve faaliyete geçen Eskişehir Fitness Salonu ve Trabzon Novotel'dir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla değer artışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerini toplayarak belirlenmiştir. Değerlemelerde, ilgili üst hakkının kiralama süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Ekspertiz		Ekspertiz		Ekspertiz	
	Rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Mercure Otel – Girne	31 Aralık 2010	163,473,000	29 Ocak 2010	146,072,000	13 Şubat 2009	158,178,000
Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel	31 Aralık 2010	157,045,000	29 Ocak 2010	145,839,000	13 Şubat 2009	145,904,000
Kayseri Novotel-İbis Otel	31 Aralık 2010	54,445,000	29 Ocak 2010	42,367,500	--	--
Trabzon Novotel Otel	31 Aralık 2010	53,102,000	29 Ocak 2010	47,162,000	13 Şubat 2009	50,534,000
Gaziantep Novotel-İbis Otel	31 Aralık 2010	51,383,000	29 Ocak 2010	44,176,000	--	--
Bursa İbis Otel	31 Aralık 2010	44,358,000	--	--	--	--
Eskişehir İbis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2010	17,521,000	29 Ocak 2010	13,832,000	13 Şubat 2009	14,814,000
Toplam		541,327,000		439,448,500		369,430,000

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 320,685,097 TL'dir (31 Aralık 2009: 311,904,748 TL, 31 Aralık 2008: 228,534,140 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:**

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	33,709,802	45,760,285	17,019,700
Girişler	43,003,132	30,714,097	51,188,851
İşletme birleşmesinden doğan yatırım amaçlı gayrimenkuller ⁽²⁾	--	5,782,639	--
Değer artışı (Not 21)	71,725,733	9,712,801	786,200
Faaliyet olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(44,358,000)	(57,516,570)	(23,234,466)
Değer azalışı (Not 21)	--	(395,200)	--
İptal edilen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi ⁽¹⁾	(1,344,515)	(348,250)	--
Gerçeğe uygun değeri	102,736,152	33,709,802	45,760,285

[1] 31 Aralık 2009 itibarıyla 348,250 TL'lik tutar, dönem içerisinde Kocaeli projesinin iptal edilmesi sonucu oluşmuştur. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla iptal edilen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi Rusya'da bulunan Krasnoyarsk projesinin iptal edilmesi sonucu oluşmuştur.

[2] RPI birleşmesinden kaynaklanmaktadır (Not:18.2)

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Türkiye'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
İzmir İbis Otel Projesi	31 Aralık 2010	22,292,000	--	--	--	--
Esenyurt İbis Otel Projesi	31 Aralık 2010	20,297,000	29 Ocak 2010	1,751,000	13 Şubat 2009	2,146,200
Adana İbis Otel Projesi	31 Aralık 2010	14,308,000	--	--	--	--
Bursa İbis Otel Projesi	--	--	29 Ocak 2010	14,578,200	--	--
Toplam		56,897,000		16,329,200		2,146,200

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 20,297,000 TL'lik kısmı Esenyurt Otel projesinden, 14,308,000 TL'lik kısmı Adana projesinden, 22,292,000 TL'lik kısmı İzmir projesinden oluşmaktadır.

Akfen GYO'nun Rusya'da 50% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2010 itibarıyla Rusya'da devam etmekte olan RHI'ya ait Samara Otel projesinin 19,036,803 TL [31 Aralık 2009: 8,225,639 TL, 31 Aralık 2008: 3,311,710 TL], Yaroslavl Otel projesinin 15,946,546 TL [31 Aralık 2009: 1,568,430 TL, 31 Aralık 2008: 167,710 TL] Kaliningrad Otel projesinin 2,610,921 TL [31 Aralık 2009: 30,297 TL] ve RPI'ya ait Samara ofis projesinin 8,244,882 TL [31 Aralık 2009: 7,556,236 TL] tutarında grup payına düşen gerçeğe uygun değerleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2008 itibarıyla Türkiye'de devam eden Gaziantep, Kayseri, Bursa, Kocaeli projeleri maliyet değerleri ile sırasıyla 23,268,045 TL, 16,164,840 TL, 426,965 TL ve 274,815 TL olarak gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 66,759,457 TL'dir [31 Aralık 2009: 63,888,047 TL, 31 Aralık 2008: 37,807,500 TL].

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 454,387,925 TL'dir [31 Aralık 2009: 454,517,850 TL, 31 Aralık 2008: 431,019,200 TL].

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2008	61,161	3,047	61,928	150,002	276,138
Alımlar	--	--	97,733	--	97,733
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2008	61,161	3,047	159,661	150,002	373,871
Maliyet değeri					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2009	61,161	3,047	159,661	150,002	373,871
Alımlar	--	--	19,720	--	19,720
Çıkışlar	(61,161)	(2,202)	(11,795)	--	(75,158)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2009	--	845	167,586	150,002	318,433
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	--	845	167,586	150,002	318,433
Alımlar	--	3,843	37,475	4,529	46,647
Çıkışlar	--	--	--	(93,000)	(93,000)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	--	4,688	205,061	61,531	271,280
Birikmiş amortisman					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2008	(26,064)	(1,446)	(30,711)	(19,809)	(78,030)
Dönem gideri	(8,696)	(491)	(16,878)	(30,082)	(56,147)
Çıkışlar amortismanı	--	--	--	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2008	(34,760)	(1,937)	(47,589)	(49,891)	(134,177)
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2009	(34,760)	(1,937)	(47,589)	(49,891)	(134,177)
Dönem gideri	(8,650)	(647)	(30,227)	(30,000)	(69,524)
Çıkışlar amortismanı	43,410	1,744	7,995	--	53,149
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2009	--	(840)	(69,821)	(79,891)	(150,552)
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)
Net defter değeri					
1 Ocak 2008	35,097	1,601	31,217	130,193	198,108
31 Aralık 2008	26,401	1,110	112,072	100,111	239,694
1 Ocak 2009	26,401	1,110	112,072	100,111	239,694
31 Aralık 2009	--	5	97,765	70,111	167,881
1 Ocak 2010	--	5	97,765	70,111	167,881
31 Aralık 2010	--	3,694	97,376	16,867	117,937

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 49,417 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir [31 Aralık 2009: 69,524 TL, 31 Aralık 2008: 56,147 TL].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2008	15,046
Transferler	--
Alımlar	15,339
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2008	30,385
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2009	30,385
Transferler	--
Alımlar	4,003
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2009	34,388
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	34,388
Transferler	--
Alımlar	3,748
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	38,136
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2008	[11,180]
Dönem gideri	[7,664]
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2008	[18,844]
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2009	[18,844]
Dönem gideri	[6,057]
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2009	[24,901]
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	[24,901]
Dönem gideri	[5,613]
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	[30,514]
Net defter değeri	
1 Ocak 2008	3,866
31 Aralık 2008	11,541
1 Ocak 2009	11,541
31 Aralık 2009	9,487
1 Ocak 2010	9,487
31 Aralık 2010	7,622

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 5,613 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir [31 Aralık 2009: 6,057 TL, 31 Aralık 2008: 7,664 TL].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****13. 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.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

15. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRI") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRI'ler	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	502,985,847	527,379,368	454,051,702
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	13,999,800	13,999,800	--
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D.Diğer Verilen TRI'lerin Toplam Tutarı	53,987,090	13,879,928	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	53,987,090	13,879,928	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
	570,972,737	555,259,096	454,051,702

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 236,750,000 Avro ve 800,000 Amerikan Doları'dır. [31 Aralık 2009: 231,500,000 Avro ve 800,000 Amerikan Doları; 31 Aralık 2008: 199,000,000 Avro ve 605,000 Amerikan Doları] 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin tamamı Avro cinsinden olup, yabancı para bakiyesi 26,000,000 Avro'dur [31 Aralık 2009: 6,425,000 Avro, 31 Aralık 2008: Yoktur]. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRI'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %126'dır [31 Aralık 2009: %195, 31 Aralık 2008: 170%].

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan 12,272,931 TL tutarındaki teminat mektupları için Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,000 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Grup, Russian Hotel'in Samara Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 15,000,000 Avro olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 11,710,000 Avro kredi kullanılmıştır [31 Aralık 2009: 3,750,000 Avro]. Grup, Russian Hotel'in Yaroslavl Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia'dan kullanmış olduğu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsis 12,400,000 Avro olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 7,490,000 Avro kredi kullanılmıştır [31 Aralık 2009: Yoktur].

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 tahsis 6,800,000 Avro olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 6,800,000 Avro kredi kullanılmıştır [31 Aralık 2009: 2,675,000 Avro].

15.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 11 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır, ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin yıllık toplam hasılatının %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını 22 yıl kiralamak üzere bir faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının 5%'inden büyük olan tutar kira bedelini oluşturmaktadır.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi AŞ ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan faaliyet izni alınmasından sonra beş yıl ödemesiz olmak üzere yapılacaktır. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sonunda başlayacaktır. Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ("BUTTİM") ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, 30 Temmuz 2009 tarihinde Gürcistan Batum Belediyesi ile 49 yıllığına bir otel inşa ettirmek suretiyle kira geliri elde etmek için arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Yıllık kira bedeli 15,000 Gürcistan Lari'sidir. Yıllık kira tutarı iki taksit halinde Haziran ve Aralık aylarında ödenmektedir.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. 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 80,156 TL ve 23,065 TL olmak üzere arazi kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira ödemeleri	1,757,391	1,916,999	1,934,059
	1,757,391	1,916,999	1,934,059

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
1 yıldan kısa	832,367	602,751	531,153
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	4,055,098	2,636,242	3,037,279
5 ve 5 yıldan uzun	70,352,420	57,889,593	60,076,679
	75,239,885	61,128,586	63,645,111

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira gider tahakkukları			
Kısa vadeli (Not 17)	338,029	268,507	282,549
Uzun vadeli (Not 17)	1,345,265	794,449	363,721
	1,683,294	1,062,956	646,270

15.2. Kiraya veren olarak Grup**Faaliyet kiralama anlaşmaları**

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 8 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2009 yılında tamamlanan ve 2010 yılında faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2009 yılında tamamlanan ve 2010 yılında faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010'da tamamlanan ve Kasım 2010 tarihinde faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

- 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.

Yukarıdaki sekiz anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Mutabakat Zaptı'na ait değişiklikle kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı, 1 Ocak 2010 tarihi öncesinde açılmış olan Novotel/Ibis İstanbul, Ibis Eskişehir ve Novotel Trabzon otelleri için Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın ("AGOP") %65'i, Novotel/Ibis Gaziantep, Novotel/Ibis Kayseri ve Ibis Bursa otelleri için AGOP'un %70'i ile Ibis otelleri için bir yıllık brüt cirosunun %25'i, Novotel otelleri için bir yıllık brüt cirosunun %22'sinden yüksek olanı olarak belirlenecektir. 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Ibis oteller ve Novoteller için AGOP'a uygulanan %70 oranı geçerli olacaktır. AGOP Brüt Faaliyet Kâr'ından ("GOP") cironun %4'ü oranında ACCOR S.A. yönetim gider kesintisi ve cironun %4'ü oranında mobilya ve demirbaş yenileme rezervinin düşülmesiyle bulunur. Bu değişiklik Novotel/Ibis Gaziantep, Novotel/Ibis Kayseri ve Ibis Bursa otelleri için 1 Ocak 2010 tarihinden, Novotel/Ibis İstanbul, Ibis Eskişehir ve Novotel Trabzon otelleri için ise 1 Ocak 2011 tarihinden, itibaren geçerlidir.

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

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

- Grup, 15 Mart 2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Limited ("Voyager") ile casino kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri casinonun açıldığı 1 Temmuz 2007 tarihinde başlamıştır. Kontrat süresi 5 yıldır. Yıllık kira bedeli 1 Mayıs 2010 tarihinde imzalanan ek kira sözleşmesine göre 1 Temmuz 2009 tarihinden başlayarak 30 Haziran 2010 tarihine kadar 3,059,840 Avro olup, üç ayda bir 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

- 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 ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım).
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine AŞ ile Eskişehir İbis Otel Fitness Center kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri fitness centerın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli KDV hariç 6,500 Avro olup kira süresi 7 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. Aralık 2010'da yapılan ek sözleşmeye göre 2011 yılı kira ödemelerine ilişkin yeniden bir düzenleme yapılmış, aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 4,000 Avro'ya, diğer aylar içinse 5,500 Avro'ya düşürülmüştür.
- 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, LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 2.çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2011 yılının 2.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 Kâr'ın [AGOP] %70'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisinin tavanının ilk on beş tam takvim yılı için 1,449,000 Avro [Grup payı: 724,500 Avro] olması hususunda anlaşmıştır. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 2.çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2011 yılının 2.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 Kâr'ın [AGOP] %70'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisinin tavanının ilk on beş tam takvim yılı için 1,260,000 Avro [Grup payı: 630,000 Avro] olması hususunda anlaşmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, 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 2012 yılının 2.çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2012 yılının 2.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 Kâr'ın [AGOP] %70'i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisinin tavanının ilk on beş tam takvim yılı için 1,020,000 Avro [Grup Payı: 510,000 Avro] olması hususunda anlaşmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
1 yıldan kısa	11,381,701	19,602,638	19,425,694
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	20,276,781	60,946,211	58,103,155
5 yıldan uzun	43,229,257	49,352,662	70,037,077
	74,887,739	129,901,511	147,565,926

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Mutabakat Zaptı

Akfen Holding, dünyanın başlıca otel gruplarından olan ACCOR S.A.'nin Türkiye'de %100 iştirak ettiği şirketi ile Mutabakat Zaptı imzalamıştır. Bu Mutabakat Zaptı 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 Mutabakat Zaptı'na ait değişiklikte yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011'den itibaren 31 Aralık 2015'in sonuna kadar en az 8 otel projesi tamamlanıp Şirket tarafından ACCOR S.A.'ya kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde kararlaştırılmak şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki 5 yıllık yatırım programı üzerinde 30 Haziran 2015 tarihine kadar mutabakat sağlayamazlarsa, her iki taraf da sözleşmeyi veya sadece çerçeve sözleşmede yer alan Novotel ve Ibis Otel markaları ile ilgili münhasırlığa, diğer ACCOR markalı otellerde ise ilk reddetme hakkına ilişkin hükümleri feshedebilecektir. Ancak o tarih itibarıyla imzalanmış olan otel kira sözleşmeleri geçerliliğini koruyacaktır. Şirket'in kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Mutabakat Zaptı'na dayandırılmaktadır. Mutabakat Zaptı'na göre:

- Şirket kontrol hakkını taşıyan hisselerinin, hissedarlar ya da grup şirketleri dışında herhangi bir üçüncü kişiye Akfen Holding tarafından satılması durumunda; Şirket'in halka açık bir şirket haline gelmesi dışında üçüncü kişiler tarafından yapılan aynı şartlar ve koşullar dahilindeki tekliflere ACCOR S.A.'nin anlaşmaya göre karşı çıkma hakkı saklıdır.
- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nin ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye artırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.
- ACCOR S.A. karşı çıkma hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığı ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.
- Eğer yukarıda belirtilen yatırım programı 31 Aralık 2015'e kadar hayata geçmezse ya da bir dahaki yatırım programı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya konulmazsa her iki kuruluş da ortaklığını bitirmekte serbesttir.

Kayı Insa İnşaat AŞ ve Akfen Ticaret ile ACCOR S.A arasında imzalanan Mutabakat Zaptı

Akfen Ticaret ve Kayı Insa İnşaat AŞ ("Kayı"), ACCOR S.A. ile Mutabakat Zaptı imzalamıştır. Bu Mutabakat Zaptı ile taraflar Rusya'da yer alan anlaşmada listelenmiş seçilmiş şehirlerin sınırları içerisinde otel projeleri geliştirilmesi konusunda anlaşmışlardır. Bu oteller ACCOR S.A.'nin uygun gördüğü bölgeler üzerinde, ACCOR tarafından Ibis markası altında kiralanmak ve işletilmek üzere Akfen Ticaret ve Kayı tarafından inşa ettirilecektir. Taraflar duruma göre halihazırdaki Mutabakat Zaptı'nın koşullarını seçilmiş şehirler için Novotel markasını kapsayacak biçimde geliştirebilir.

15.3. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27'nci maddesinin "b" bendine göre; Şirket yatırım portföyünün azami %10'unu yerel ya da yabancı para vadeli ve vadesiz hesaplarda tutabilir. Aynı Tebliğin 35'inci maddesi ise Şirket'in son altı aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket, tanımlanan kısıtlamalara uymuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, anılan Tebliğ'in 27'nci maddesi "b" bendi kapsamında, Şirket'in %100 sahibi olduğu Akfen Ticaret'e olan iştirak tutarı, toplam portföy değerinin %49'unu aşmamaktadır.

Aynı Tebliğ'in 27'nci maddesi "c" bendinde yer alan düzenleme kapsamında Akfen Ticaret'in gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in son üç aylık portföy tablosunda yer alan toplam portföy değerinin %49'unu aşmamaktadır.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	64,619	24,573	33,167
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	6,486	37,099	20,244
	71,105	61,672	53,411

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 2010 tarihi itibarıyla azami 2,517 TL [31 Aralık 2009: 2,365 TL, 31 Aralık 2008: 2,173 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 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Net iskonto oranı	%4,66	%5,92	%6,26
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%75	%89	%83

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	37,099	20,244	8,699
Dönem içinde ödenen	(9,985)	(4,927)	(17,475)
Cari dönemdeki (azalış)/artış	(20,628)	21,782	29,020
Kapanış bakiyesi	6,486	37,099	20,244

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi	24,573	33,167	--
Dönem içinde ödenen	--	(7,712)	--
Cari dönemdeki (azalış)/artış	40,046	(882)	33,167
Kapanış bakiyesi	64,619	24,573	33,167

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Gelecek aylara ait giderler	553,314	215,826	151,916
Sipariş avansları	207,950	212,743	--
Devreden KDV	122,855	--	519,972
Peşin ödenen vergi ve fonlar	19,358	20,209	100,095
İş avansları	1,809	11,587	15,891
Personel avansları	--	9,295	12,695
Diğer	--	78,645	275,547
	905,286	548,305	1,076,116

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Devreden KDV	29,431,638	26,585,949	22,374,188
Verilen avanslar ⁽¹⁾	4,765,658	2,006,346	1,464,929
Gelecek yıllara ait giderler	73,280	133,059	162,112
Diğer	--	555,656	366,087
	34,270,576	29,281,010	24,367,316

[1] 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla verilen avanslar, yapılmakta olan otel inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İnşaat maliyet karşılıkları ⁽²⁾	731,406	351,945	6,470,100
Kira gider tahakkukları [Not 15]	338,029	268,507	282,549
Diğer gider karşılıkları	289,626	97,851	112,206
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽¹⁾	181,850	244,534	406,975
Ödenecek vergi ve fonlar	175,090	87,231	147,292
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	11,085	22,874	23,804
Personele borçlar	4,300	89,884	145,240
	1,731,386	1,162,826	7,588,166

[1] Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin henüz kullanılmayan kısmı üzerinden yıllık %1.25 oranında taahhüt komisyonu ödeyecektir [Not 6].

[2] 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, RHI'nın Rusya'da devam eden inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, Akfen İnşaat tarafından 2009 yılında yapılmakta olan inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak 2010 yılında gönderilen ve 2008 yılında yapılmakta olan inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak 2009 yılında gönderilen hakediş faturaları için ayrılan karşılıklardır.

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira gider tahakkukları [Not 15]	1,345,265	794,449	363,721
	1,345,265	794,449	363,721

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	[%]	31 Aralık 2010	[%]	31 Aralık 2009	[%]	31 Aralık 2008
Akfen Holding	74.84	103,273,884	29.84	21,525,886	29.84	21,525,886
Hamdi Akın	24.63	33,991,839	24.38	17,590,515	24.38	17,590,515
Mustafa Ceyhan	0.25	345,380	0.25	180,566	0.25	180,566
İbrahim Süha Güçsav	0.25	345,380	0.25	180,566	0.25	180,566
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. AŞ	0.03	43,515	0.03	22,750	0.03	22,750
Akfen İnşaat	0.00	2	0.00	1	0.00	1
THO BV	0.00	--	45.00	32,466,150	45.00	32,466,150
Sıla Ciliz İnanc	0.00	--	0.25	180,566	0.25	180,566
Toplam	100.00	138,000,000	100.00	72,147,000	100.00	72,147,000
Enflasyon düzeltmesi		317,344		380,186		380,186
Düzeltilmiş sermaye		138,317,344		72,527,186		72,527,186

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 138,000,000 TL'dir (31 Aralık 2009: 72,147,000 TL, 31 Aralık 2008: 72,147,000 TL). 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 138,000,000 adet (31 Aralık 2009: 1 TL, 72,147,000 adet 31 Aralık 2008: 1 TL, 72,147,000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

22 Mart 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket sermayesi, 72,147,000 TL'den 100,000,000 TL'ye yükseltilmiştir. Genel Kurul kararı 30 Haziran 2010 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket ortaklarından THO B.V. sermaye artırımına iştirak etmemiş ve rüçhan hakkını kullanmamıştır. THO BV'nin rüçhan hakkı Akfen Holding tarafından kullanılmış ve 27,853,000 TL'lik sermaye artışı ortaklar tarafından nakden karşılanmıştır.

19 Temmuz 2010 tarihinde THO BV'nin Akfen GYO'nun %32.47'sine karşılık gelen 32,466,150 adet D grubu hissesinin Akfen Holding tarafından satın alınmasına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır ve yasal onayların alınmasına müteakip hisse devri gerçekleşmiştir.

Şirket, 9 Ağustos 2010 tarihli ve 14 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden sermayesini 100,000,000 TL'den 138,000,000 TL'ye 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.

Şirket, sermayesinin 138,000,000 TL'ye arttırılmasına ilişkin SPK onayını takiben ödenmiş sermayenin 175,000,000 TL'ye çıkarılarak arttırılan 37,000,000 TL'ye tekabül eden 37,000,000 adet hissenin, bu sermaye meblağı üzerinden 6,750,000 TL nominal değerli 6,750,000 adet hissenin ve yeterli talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 6,562,000 TL nominal değerli 6,562,000 adet hissenin halka arzı için 25 Ağustos 2010 tarihinde SPK ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na ("İMKB") eş zamanlı olarak başvurmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

18.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen Ticaret'in hisselerinin tamamını ve 2009 yılında 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.

18.3. Yabancı para çevrim farkları

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

18.4. Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yasal yedekler	4,147	4,147	4,147
Dönem sonu	4,147	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 kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kârdan 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 kârdan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar kârlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kira gelirleri	18,471,000	17,699,045	14,987,535
	18,471,000	17,699,045	14,987,535
Operasyonel kiralama giderleri	[1,351,761]	[1,233,256]	[1,638,583]
Sigorta giderleri	[424,910]	[315,676]	[271,556]
Vergi, resim ve harç giderleri	[102,153]	[92,265]	[1,377,717]
Diğer	[211,228]	[45,754]	[148,605]
	[2,090,052]	[1,686,951]	[3,436,461]

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Personel giderleri	1,553,522	2,559,549	2,765,448
Danışmanlık giderleri	942,330	1,052,073	848,992
Operasyonel kiralama giderleri	405,630	683,743	295,476
Vergi, resim ve harç giderleri	325,613	45,553	690,856
Reklam giderleri	243,950	23,489	41,100
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	164,523	11,880	146,306
Seyahat ve temsil giderleri	11,736	184,349	201,495
Amortisman giderleri	49,417	69,524	56,147
İtfa payı giderleri	5,613	6,057	7,664
Diğer giderler	179,578	148,674	222,350
Toplam	3,981,912	4,884,891	5,275,834

20.1. Personel giderleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Maaşlar ve ücretler	1,367,332	2,302,886	2,370,199
SSK işveren payı	71,002	135,805	170,766
Kıdem tazminatındaki değişim	[30,613]	16,855	11,545
İzin yükümlülüğündeki değişim	40,046	[8,594]	33,167
Diğer	105,755	112,597	179,771
Toplam	1,553,522	2,559,549	2,765,448

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEYİP TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER****a) Diğer faaliyet gelirleri**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	71,725,733	9,317,601	786,200
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net ⁽¹⁾	56,574,070	11,833,903	104,135,937
Diğer gelirler	1,321,337	443,800	339,158
Toplam	129,621,140	21,595,304	105,261,295

(1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hesaplanan 29,026,930 TL değer artışı ve 17,193,027 TL değer azalışı net olarak gösterilmiştir.

b) Diğer faaliyet giderleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İndirilemeyecek KDV	3,209,029	--	--
İptal edilen proje gideri (Not 10)	1,344,515	348,250	--
Diğer giderler	1,710,762	622,898	447,589
Toplam	6,264,306	971,148	447,589

31 Aralık 2010 itibarıyla indirilemeyecek KDV, Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü 3,209,029 TL tutarındaki KDV alacağı için ayırdığı karşılıktan oluşmaktadır. Grup bu KDV'yi indirim konusu yapabilmek için ilgili tutarın kaynaklandığı Samara projesi arsa sahibi ile imzalanmış olan sözleşmede 2011 yılının ilk yarısında revizyon yapmayı planlamaktadır.

22. FİNANSAL GELİRLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kur farkı geliri	25,630,106	8,007,492	8,736,435
Faiz gelirleri	9,575	2,290	198,975
Diğer	138,075	30,105	--
Toplam	25,777,756	8,039,887	8,935,410

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

23. FİNANSAL GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kur farkı gideri	17,098,567	8,959,781	37,853,793
Faiz giderleri	15,102,121	14,889,691	14,119,248
Komisyon giderleri	974,918	1,518,126	--
Teminat mektubu giderleri	9,043	549,156	213,080
Toplam	33,184,649	25,916,754	52,186,121

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda Grup, 1,608,815 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları kaleminin üzerine aktifleştirmiştir [31 Aralık 2009: 3,434,693, 31 Aralık 2008: Yoktur].

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) [4]'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Ancak, Hesap Uzmanları Kurulu tarafından halka açık olmayan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bu istisnadan yararlanamayacakları düşünüldükçe dönem içinde bazı vergi cezaları kesilmiştir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki görüşü; gayrimenkul yatırım ortaklarının Kurul'ca başvurunun uygun görülmesi halinde, ani usulde kuruluştaki kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması ile kazanıldığı şeklindedir. Bu nedenlerle, Şirketin cezaıyla ilgili herhangi bir yükümlülüğü olamamasına rağmen Vergi İdaresi ile uzlaşarak 658,576 TL tutarında Kurumlar Vergisi ve gecikme faizi için, 20 Ekim 2010 tarihinde Şirket tarafından ödeme yapılmıştır. İlgili tutar, 2010 yılında konsolide kapsamlı gelir tablosunda vergi gideri olarak muhasebeleştirilmiştir.

Akfen GYO, geçmiş dönemlerde yasal finansal tablolarının ve SPK Standartları'na uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından dolayı ertelenmiş vergi aktifi ve pasifi yaratmaktayken 2006 yılı içerisinde gerçekleşen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statü değişikliği dolayısıyla Kurumlar Vergisi'nden muaf olmuştur.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönem vergi gideri	[1,107,657]	39,994	--
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	[6,907,245]	4,292,053	[8,912,666]
Toplam vergi (gideri)/geliri	[8,014,902]	4,332,047	[8,912,666]

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 2010 tarihi itibarıyla, RHI'nın 301,672 TL, RPI'nın 144,639 TL tutarında dönem kârı vergi yükümlülüğü karşılığı bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 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 2010		1 Ocak-31 % Aralık 2009		1 Ocak-31 % Aralık 2008
Dönem kârı/(zararı)		120,334,075		18,206,539		58,925,569
Vergi geliri/(gideri)		[8,014,902]		4,332,047		[8,912,666]
Vergi öncesi kâr/(zararı)		128,348,977		13,874,492		67,838,235
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi (gideri)/geliri	(20.00)	[25,669,795]	(20.00)	[2,774,898]	(20.00)	[13,567,647]
Vergiden muaf gelirler/(giderler) ⁽¹⁾	16.46	21,126,046	38.04	5,277,350	12.33	8,366,840
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0.14)	[175,229]	0.64	88,551	(0.31)	[211,032]
Vergi cezası	(0.51)	[658,576]				
Yatırım teşviği	--		--	--	0.39	265,719
Ertelenmiş vergi gelirin konu edilmeyen mali zararlar	(0.02)	[20,594]	(2.33)	[323,146]	(3.03)	[2,052,887]
Geçmiş yıllarda vergi gelirin konu edilmeyen mali zararların kayda alınması	--		11.13	1,544,308	--	
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0.65)	[831,864]	4.33	600,615	(2.11)	[1,430,791]
Diğer	(1.38)	[1,784,890]	(0.58)	[80,733]	(0.42)	[282,868]
Vergi geliri/(gideri)	[6.24]	[8,014,902]	31.23	4,332,047	[13.15]	[8,912,666]

[1] Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabii olmamasından gelen etkidir.

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret'in, 2,333,304 TL değerinde (31 Aralık 2009: 2,230,337 TL, 31 Aralık 2008: 11,451,452 TL) geleceğe ait kârlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan mali zararı vardır. Geleceğe ait kârlılığın tahmin edilememesinden ötürü 466,661 TL (31 Aralık 2009: 446,068 TL, 31 Aralık 2008: 2,290,290 TL) tutarındaki ertelenmiş vergi aktif kayda alınmamıştır. Ertelenmiş vergi aktif hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	Son indirim tarihi
2004	--	--	141,357	31 Aralık 2009
2005	--	--	337,164	31 Aralık 2010
2006	190,358	190,358	276,039	31 Aralık 2011
2007	432,457	432,457	432,457	31 Aralık 2012
2008	--	--	10,264,435	31 Aralık 2013
2009	1,607,522	1,607,522	--	31 Aralık 2014
2010	102,967	--	--	31 Aralık 2015
	2,333,304	2,230,337	11,451,452	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenen vergi varlıkları		Ertelenen vergi yükümlülükleri		Net ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yatırım tesviği ⁽¹⁾	16,011,562	16,236,198	16,840,888	--	16,011,562	16,236,198
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	[23,922,308]	[17,299,450]	[23,922,308]	[17,299,450]
Finansal borçlar	--	--	[8,882]	[98,131]	[656]	[98,131]
Mali zararlar	679,560	683,981	--	--	679,560	683,981
Diğer			731	[15,563]	--	[14,852]
Ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülüğü	16,691,122	16,920,179	[23,922,964]	[17,308,332]	[7,231,842]	[388,153]
Netleştime	[16,601,779]	[16,637,625]	16,601,779	16,637,625	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülüğü	89,343	282,554	--	[670,707]	[7,231,842]	[388,153]

[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 AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)**

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Tedavüldeki hisse senedi adedi			
1 Ocak	92,323,233	92,323,233	92,323,233
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	45,676,767	--	--
Dönem sonu	138,000,000	92,323,233	92,323,233
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	117,800,936	92,323,233	92,323,233
Dönem kârı	120,362,989	18,206,539	58,925,569
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	1.02	0.20	0.64

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**26.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ ⁽¹⁾	1,291,871	--	--
Task Su Kanalizasyon Yatırım ve Yapım ve İşletme AŞ	--	436	--
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	--	--	526,040
	1,291,871	436	526,040

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

İlişkili taraflardan diğer alacaklar:

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa BV	--	--	805,206
Diğer	--	56,614	128,389
	--	56,614	933,595

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	57,453	18,410	--
Diğer	980	22,804	--
Razveev ⁽¹⁾	--	1,744,452	--
	58,433	1,785,666	--

[1] 31 Aralık 2009 itibarıyla 1,744,452 TL tutarındaki ilişkili taraflara ticari borç Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Holding ⁽¹⁾	11,608,602	17,843,750	198,266
Razveev ⁽³⁾	617,180	--	--
Akfen Gayrimenkul Geliştirme ⁽²⁾	--	2,399,531	--
Diğer	21,655	1,662,280	383,998
	12,247,437	21,905,561	582,264

[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 tutar Akfen Holding'in Russian Hotel'e sermaye ödemesini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 74,424 TL ve 616,975 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Grup'a kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun, 5,557,886 TL'lik tutarı cari dönemde Grup'un Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması, 2,022,532 TL'lik tutarı Grup'un operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 5,730,245 TL ve 3,132,435 TL'lik tutarları sırasıyla Akfen Holding'in Russian Hotel ve Russian Property'nin sermaye ödemelerini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 760,287 TL ve 640,365 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Grup'a kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

[2] 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Geliştirme'ye olan borç, ilgili dönemde Grup tarafından Russian Property hisselerinin %50'sinin devralınması sonucu oluşmuştur.

[3] 31 Aralık 2010 itibarıyla Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtur.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****26.2. İlişkili taraflarla işlemler**

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller [Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller]

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen İnşaat	11,892,307	18,296,281	46,416,345
	11,892,307	18,296,281	46,416,345

b) Kira giderleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Hamdi Akın	141,750	--	--
Akfen Holding	63,071	542,682	128,174
	204,821	542,682	128,174

c) Faiz giderleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Holding	603,150	707,588	2,190
	603,150	707,588	2,190

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda, Şirket yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel müdür yardımcısı gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 690,450 TL tutarındadır (31 Aralık 2009: 1,690,136 TL, 31 Aralık 2008: 1,226,190 TL).

27. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

(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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

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 2010 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 2010 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %93'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 AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

[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 temettüt tutarlarını değiştirebilir, hisseleri hisse sahiplerine iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ya da borcu azaltmak için varlık satabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****27.1. Kredi riski açıklamaları**

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurlarını taşır. 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
31 Aralık 2010					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan 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	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2009	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	436	2,909,289	56,614	89,696	498,413
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	---	---	---	---	---
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	436	2,909,289	56,614	89,696	498,413
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	---	---	---	---	---
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	---	---	---	---	---
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	---	---	---	---	---
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	---	---	---	---	---
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	---	48,054	---	---	---
-Değer düşüklüğü (-)	---	[48,054]	---	---	---
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	---	---	---	---	---
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	---	---	---	---	---
-Değer düşüklüğü (-)	---	---	---	---	---
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	---	---	---	---	---
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	---	---	---	---	---

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2008	Alacaklar					
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	526,040	3,199,741	933,595	3,069,890	2,581,898	--
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	526,040	3,199,741	933,595	3,069,890	2,581,898	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	48,054	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(48,054)	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

27.2. 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 2010:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		5 yıldan uzun
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	
		(I)	(II)	(III)
		(I)+(II)+(III)+(IV)		(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	212,191,987	262,099,260	9,675,551	44,380,179
Ticari borçlar	854,847	854,847	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15,181,983	15,181,983	13,836,718	1,345,285

31 Aralık 2009:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		5 yıldan uzun
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	
		(I)	(II)	(III)
		(I)+(II)+(III)+(IV)		(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	195,276,710	246,056,646	21,608,263	20,256,560
Ticari borçlar	3,794,315	3,794,315	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	23,752,981	23,752,981	22,958,532	794,449

31 Aralık 2008:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		5 yıldan uzun
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	
		(I)	(II)	(III)
		(I)+(II)+(III)+(IV)		(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	171,151,511	216,257,173	51,881,795	15,023,163
Ticari borçlar	1,276,608	1,276,608	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	8,363,055	8,363,055	7,999,334	363,721

Grup'un 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****27.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

31 Aralık 2010	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	4,826,356	--	2,355,354	--	--
Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62,174	155	30,224	--	--
2a Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
2b Diğer	1,158	215	401	--	--
3 Dönen varlıklar (1+2+3)	4,889,688	370	2,385,979	--	--
4 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
5a Parasal finansal varlıklar	5,771	--	--	2,416	--
5b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6 Diğer	--	--	--	--	--
7 Duran varlıklar (5+6+7)	5,771	--	--	2,416	--
8 Toplam varlıklar (4+8)	4,895,459	370	2,385,979	2,416	--
9 Ticari borçlar	102,455	--	50,000	--	--
10 Finansal yükümlülükler	43,446,915	--	21,202,925	--	--
11a Parasal olan diğer yükümlülükler	3,176,994	--	1,550,434	--	--
11b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	46,726,364	--	22,803,359	--	--
13 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
14 Finansal yükümlülükler	153,182,525	--	74,756,003	--	--
15a Parasal olan diğer yükümlülükler	1,345,637	724,959	103,363	--	--
15b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	154,528,162	724,959	74,859,366	--	--
17 Toplam yükümlülükler (13+17)	201,254,526	724,959	97,662,725	--	--
18 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 AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2009	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	2,929,612	--	1,356,114	--	--
Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	359,975	1,775	165,212	165	--
2a Parasal olmayan finansal varlıklar	0	--	--	--	--
3 Diğer	42,919	389	19,596	--	--
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	3,332,506	2,164	1,540,922	165	--
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	4,210	--	--	1,762	--
8 Duran varlıklar (5+6+7)	4,210	--	--	1,762	--
9 Toplam varlıklar (4+8)	3,336,716	2,164	1,540,922	1,927	--
10 Ticari borçlar	310,876	37,959	117,447	--	--
11 Finansal yükümlülükler	26,122,928	704,282	11,601,394	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	544,805	71,731	202,194	--	--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	26,978,609	813,972	11,921,035	--	--
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	147,039,699	--	68,064,481	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	794,449	408,960	82,710	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	147,834,148	408,960	68,147,191	--	--
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	174,812,757	1,222,932	80,068,226	--	--
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)	(171,476,041)	(1,220,768)	(78,527,304)	1,927	--
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(171,523,170)	(1,221,157)	(78,546,900)	165	--
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 AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

	31 Aralık 2008	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	2,355,713	8,894	1,094,107	176	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	2,197,871	833,564	437,634	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	1,927	--	900	176	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	4,555,511	842,458	1,532,641	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	6,868	--	3,208	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	6,868	--	3,208	176	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	4,562,379	842,458	1,535,849	--	--
10	Ticari borçlar	81,764	--	38,193	--	--
11	Finansal yükümlülükler	48,898,717	11,967,294	14,387,415	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	596,236	--	278,511	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	49,576,717	11,967,294	14,704,119	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	94,287,377	--	44,043,057	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	363,721	147,204	65,912	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	94,651,098	147,204	44,108,969	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	144,227,815	12,114,498	58,813,088	176	--
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)	(139,665,436)	(11,272,040)	(57,277,239)	--	176
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(139,674,231)	(11,272,041)	(57,281,347)	176	--
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 AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2010				
	Kâr/(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

[*] Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

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 [31 Aralık 2009: 129,901,511 TL karşılığı 60,131,237 Avro] ve 30,025,885 TL karşılığı 1,978,538 Avro ve 16,799,265 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır [31 Aralık 2009: 29,569,729 TL karşılığı 2,094,839 Avro ve 16,632,960 ABD doları] [Not 15].

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

31 Aralık 2009				
	Kâr/(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	[183,811]	183,811	[183,811]	183,811
2-ABD Doları riskinden korunan kısım [-]	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi [1+2]	[183,811]	183,811	[183,811]	183,811
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	[16,964,253]	16,964,253	[16,964,253]	16,964,253
5-Avro riskinden korunan kısım [-]	--	--	--	--
6-Avro net etkisi [4+5]	[16,964,253]	16,964,253	[16,964,253]	16,964,253
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	460	[460]	460	[460]
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım [-]	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi [4+5]	460	[460]	460	[460]
TOPLAM [3+6+9]	[17,147,604]	17,147,604	[17,147,604]	17,147,604

(*) Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

31 Aralık 2008

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]**

	Kâr/(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	(1,704,671)	1,704,671	(1,704,671)	1,704,671
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi [1+2]	(1,704,671)	1,704,671	(1,704,671)	1,704,671
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(12,261,911)	12,261,911	(12,261,911)	12,261,911
5-Avro riskinden korunan kısım(-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi [4+5]	(12,261,911)	12,261,911	(12,261,911)	12,261,911
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	39	(39)	39	(39)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi [4+5]	39	(39)	39	(39)
TOPLAM [3+6+9]	(13,966,543)	13,966,543	(13,966,543)	13,966,543

(*) Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 147,565,926 TL karşılığı 68,930,272 Avro iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 31,863,998 TL karşılığı 2,220,473 Avro ve 17,926,609 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır [Not 15].

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TL	Ortalama			Rapor tarihi itibarıyla		
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
ABD doları	1.5004	1.5471	1.2929	1.5460	1.5057	1.5123
Avro	1.9894	2.1505	1.8958	2.0491	2.1603	2.1408

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KONSOLİDE DİPNOTLAR****[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]****b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	--	--	--
Finansal yükümlülükler	15,562,548	16,247,843	17,652,427
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	--	--	--
Finansal yükümlülükler	196,629,439	179,028,867	153,499,084

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kâr/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 kâr/zarara etkisi yoktur.

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Aralık 2010 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 kârındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 2009 ve 2008 yılları için de uygulanmıştır.

	Kâr veya [zarar]		Özsermaye[*]	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2010				
Değişken faizli yükümlülükler	[551,644]	551,644	[551,644]	[551,644]
31 Aralık 2009				
Değişken faizli yükümlülükler	[633,222]	581,639	[633,222]	[633,222]
31 Aralık 2008				
Değişken faizli yükümlülükler	[260,620]	259,135	[260,620]	259,135

[*] Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

28. FİNANSAL ARAÇLAR

28.1. 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.

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ödenmiş sermayesinin 138,000,000 TL'ye artırılması sonrası 24 Ocak 2011 tarihli ve 3 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden sermayesini 184,000,000 TL'ye yükselterek artırılan 46,000,000 TL'ye tekabül eden 46,000,000 adet hissenin, bu sermaye meblağı üzerinden 8,117,500 TL nominal değerli 8,117,500 adet hissenin ve yeterli talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8,117,625 TL nominal değerli 8,117,625 adet hissesinin halka arzı için SPK'ya revize bir başvuru sunmuştur.

Akfen GYO 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan 8.117.500 TL nominal değerli 8.117.500 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,
- Ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin portföyünde bulunan beheri 1 TL nominal değerdeki paylardan halka arz sonrasında yeterli fazla talebin gelmesi durumunda ek satış kapsamında 8.117.625 TL nominal değerli 8.117.625 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Şirketin ödenmiş sermayesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye çıkarılmasına, nakit olarak arttırılan 46.000.000 TL'ye tekabül eden 46.000.000 adet payın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda tamamen primli olarak halka arz edilmesine, karar verilmiştir. Grup, Türkiye otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere imzaladığı 100 milyon Avro değerindeki kredi tahsis sözleşmesinin faiz oranını Türkiye İş Bankası ve TSKB ile verdiği mutabakata göre 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla Euribor + %4.75'den Euribor + %3.75 oranına düşürmüştür.

Şirket hisselerinin halka arz edilmesi ile ilgili olarak not 18'de belirtildiği üzere 25 Ağustos 2010 tarihinde SPK ve IMKB'ye başvuru yapılmış olup, söz konusu başvurular yukarıda konu edilen Akfen GYO 24 Ocak 2011 tarih ve 2011/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde revize edilmiştir.

Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde 2012 yılında faaliyete geçmesi planlanan 140 odalı İzmir Ibis otel projesi için Accor S.A. iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ile 25 yıllık bir kira sözleşmesi imzalamıştır. Tamaris A.Ş.'nin sözleşmeyi 10 yıl erken sona erdirmeye ve 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır.

Grup, 3 Şubat 2011 tarihinde Samsun ilinde, Samsun Deftardarlığı, Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Turizm (Otel) yatırımı amacıyla 49 yıl süreli irtifak hakkı tesis edilmesi ile ilgili düzenlenmiş olan ihaleyi kazanmıştır. Grup arsa üzerinde bir otel projesi gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

Akfen İnşaat ile KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı arasında 30 Aralık 2010 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca; KKTC, Bafra ili, P/H XVI 1'de bulunan 23/2/1 + 23/4 nolu parselde yer alan 224,556 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı arazi 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat'ın kullanımına tahsis edilmiştir. Akfen İnşaat'ın 10 Şubat 2011 tarih ve 2011/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yukarıda bahsi geçen sözleşmenin Akfen Ticaret'e devredilmesine karar verilmiş olup, 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devir onaylanmıştır.

Şirket, SPK'nın 7 Şubat 2011 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-325.06-141/1457 numaralı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın B.14.0.TTG.0.10.00.01/351.01-59012-18162/832 numaralı izin yazıları ile esas sözleşme değişikliği yapmış olup, 16 Şubat 2011 tarihinde tescil edilen bu değişiklik kapsamında kayıtlı sermaye tavanını her biri 1-(bir) TL itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüş 200.000.000 TL'sinden her biri 1-(bir) TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüş 1.000.000.000 TL'sine arttırmıştır.

Esas sözleşmede yapılmış olan diğer bir değişiklik gereğince 16 Şubat 2011 tarih ve 2011/16 numaralı yönetim kurulu kararı ile kurulan Denetim Komitesi'ne Başkan olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mustafa Dursun Akın, üyeliklere ise Yönetim Kurulu Üyelerimiz Sayın İrfan Erciyas ve Sayın İbrahim Süha Güçsav seçilmiştir. Yine aynı Yönetim Kurulu kararı ile kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Başkan olarak Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Süha Güçsav, üyeliklere ise Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mustafa Keten ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ahmet Seyfi Usluoğlu seçilmiştir.

25 Şubat 2011 tarihli ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu kararı gereği Şirket'in genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası belirlenmesine karar verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

[TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.]

Grup, 4 Şubat 2011 tarihinde Moskova'nın merkezinde yerleşik bir arsada hak sahibi olan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketinin %100 hissesine sahip olan Keramit Financial Company B.V.I ["Keramit B.V.I"] şirketinin hisselerini satın almak üzere, Keramit B.V.I'nın sahibi olan Horus International B.V. şirketi ile hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Hisse satış sözleşmesi uyarınca devir, devre ilişkin düzenlenen şartların gerçekleşmesi ile yapılacaktır. 12 Nisan 2010 tarihinde ACCOR SA ile imzalanan sözleşmeye göre bu arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan 475 odalı Ibis otel projesi için kira şartları şu şekilde belirlenmiştir: Yıllık kira tutarı, ilk tam işletme yılı için 5.000 Euro/oda, ikinci tam işletme yılı için 6.500 Euro/oda, üçüncü yıldan onbeşinci tam yıla kadar 8.000 Euro/oda tutarlarının altına düşmemek şartı ile düzeltilmiş yıllık otel kârının %75'i şeklinde olacaktır. Sözleşme süresi otelin faaliyete başlama tarihinden itibaren 25 yıldır. Accor SA'nın bu sözleşmeyi 10 yıl erken sona erdirmeye ve 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat: 8 34390 Levent/İstanbul
Tel: 0 212 371 87 00 Faks: 0 212 279 62 62
www.akfengyo.com.tr