



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 76 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Konsolide bilanço

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



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

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

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 denetlemiştir bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolara 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 yansıtmasını 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 yansıtıp 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 kanıtların, 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'na 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

	<u>Sayfa</u>
KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-21
Not 3 Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	21
Not 4 Faaliyet bölümlerine göre raporlama	22-24
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	25
Not 6 Finansal borçlar	26-31
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	32
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	33
Not 9 Stoklar	34
Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	34-37
Not 11 Maddi duran varlıklar	37
Not 12 Maddi olmayan duran varlıklar	38
Not 13 Devlet teşvik ve yardımları	38
Not 14 Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	39
Not 15 Taahhütler	39-45
Not 16 Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar	46-47
Not 17 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	47-48
Not 18 Özkaynaklar	49-50
Not 19 Satışlar ve satışların maliyeti	51
Not 20 Genel yönetim giderleri	51
Not 21 Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler	52
Not 22 Finansal gelirler	52
Not 23 Finansal giderler	53
Not 24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	53-55
Not 25 Hisse başına kazanç	56
Not 26 İlişkili taraf açıklamaları	56-58
Not 27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	59-74
Not 28 Finansal araçlar	74
Not 29 Raporlama döneminden sonraki olaylar	75-76

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

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

VARLIKLAR	Notlar	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>		
		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.

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		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)
Kardan 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

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		2010	Yeniden düzenlenmiş(*)	
			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 KAR		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 KARI		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 KARI		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 KARI		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 Karının/(Zararının) Dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		(28,914)	--	--
Ana ortaklık payları		120,362,989	18,206,539	58,925,569
Dönem Karı		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 seyretilmiş 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları (zararı)	Dönem karı/ (zararı)	Toplam	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
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 (Not 2)	--	--	--	(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 (Not 2)	--	--	--	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	--	--	--	--	--	--	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	139,760,251	17,247,991	284,172,929	--	284,172,929
Muhasebe politikası değişikliği etkisi (Not 2)	--	--	(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 artırımı (Not 18)	65,853,000	(62,842)	--	--	--	(20,113,391)	--	45,676,767	--	45,676,767
Dönem karı	138,000,000	317,344	53,748,727	217,708	4,147	137,819,739	--	330,107,665	--	330,107,665
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	--	--	120,362,989	120,362,989	(28,914)	120,334,075
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

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		2010	2009	2008
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları				
Dönem karı/(zararı)		120,334,075	18,206,539	58,925,569
<i>Düzeltilmeler:</i>				
Amortisman giderleri	20	49,417	69,524	56,147
İtfa payı giderleri	20	5,613	6,057	7,664
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	16	(20,628)	21,782	29,020
İzin yükümlülüğü karşılığındaki artış/ (azalış)	16	40,046	(882)	33,167
Faiz gideri	23	15,102,121	14,889,691	14,119,248
Gerçekleşmemiş kur farkı geliri		(8,354,382)	(551,087)	32,185,526
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	21	(128,299,803)	(21,151,504)	(104,922,137)
Kira gider tahakkukları	15	620,338	416,686	177,404
Diğer karşılıklar	17	1,202,882	694,330	6,989,281
Vergi gideri / (geliri)	24	8,014,902	(4,332,047)	8,912,666
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet		8,694,581	8,269,089	16,513,555
Stoklardaki değişim	9	1,094,805	(27,098)	180,178
Ticari alacaklardaki değişim		(3,246,033)	816,056	384,546
Diğer alacaklardaki değişim		58,914	3,857,175	(556,025)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(5,346,547)	(4,385,883)	12,007,282
Ticari borçlardaki değişim		(2,939,468)	2,517,707	551,424
Kıdem ve izin yükümlülüğü ödemesi	16	(9,985)	(12,639)	(17,475)
Ödenen vergi		(658,576)	--	--
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(10,318,148)	13,656,316	550,905
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)	(97,733)
Maddi duran varlık satışları	11	46,374	22,009	--
Maddi olmayan duran varlık satın alımları	12	(3,748)	(4,003)	(15,339)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(43,949,562)	(31,382,124)	(52,733,448)
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 artışıdan kaynaklanan nakit girişi	18	45,676,767	--	--
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		44,373,896	65,019,809	170,045,255
Finansal borçların geri ödenmesi		(19,264,800)	(45,596,332)	(131,733,528)
Faiz ödemeleri		(15,007,884)	(13,875,185)	(14,119,248)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		55,777,979	5,548,292	24,192,479
Bilanço üzerindeki kur farkları		306,664	332,306	(114,598)
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	1,749,167
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1,304,927	499,009	2,594,918

(*) 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 DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket ya da Akfen GYO"), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik AŞ ("Aksel")'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak için faaliyete geçmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile Şirket'in "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

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.'nın 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: 16, 31 Aralık 2008: 14)'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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasınının 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen Ticaret	TL
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

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

d Konsolidasyon esasları (devamı)

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar (devamı)

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

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

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'nın 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 düşüştüyle ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş karların arındırılmasında kullanılan yöntemle arındırılmıştır.

Yabancı para

Yabancı para işlemler

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

d Konsolidasyon esasları (devamı)

Yabancı para işlemler(devamı)

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:

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
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:

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.2. Muhasebe 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.

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

	<u>31 Aralık 2008</u>	<u>Yöntem değişikliğinin etkileri</u>		<u>31 Aralık 2008</u>
	<u>Önceden raporlanan</u>			<u>Yeniden düzenlenmiş</u>
Dönen Varlıklar	10,911,549	RHI		12,412,726
Duran Varlıklar	436,723,636	1,501,177		439,864,117
Toplam Varlıklar	447,635,185	3,140,481		452,276,843
		4,641,658		
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 Kar	11,551,074	--		11,551,074
Faaliyet Karı/(Zararı)	111,508,678	(419,732)		111,088,946
Dönem Karı/(Zararı)	58,959,229	(33,660)		58,925,569

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>Yöntem değişikliğinin etkileri</u>		<u>31 Aralık 2009</u>
	<u>Önceden raporlanan</u>	<u>RHI</u>	<u>RPI</u>	<u>Yeniden düzenlenmiş</u>
Dönen Varlıklar	4,335,371	354,650	456,410	5,146,431
Duran Varlıklar	492,466,017	6,268,480	4,216,460	502,950,957
Toplam Varlıklar	496,801,388	6,623,130	4,672,870	508,097,388
Kısa Vadeli Yükümlülükler	49,989,126	6,552,205	4,485,826	61,027,157
Uzun Vadeli Yükümlülükler	162,639,333	--	--	162,639,333
Özkaynaklar	284,172,929	70,925	187,044	284,430,898
Toplam Kaynaklar	496,801,388	6,623,130	4,672,870	508,097,388
Brüt Kar	16,012,094	--	--	16,012,094
Faaliyet Karı/(Zararı)	33,088,588	(883,427)	(453,802)	31,751,359
Dönem Karı/(Zararı)	17,247,991	208,867	749,681	18,206,539

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Not 2.5.4 – 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 İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

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

2.5. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.2. Stoklar

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

2.5.3. 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 kar 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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 oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

2.5.5. 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 kar 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 değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

2.5.7. Finansal araçlar

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan araçlar olarak sınıflanır. Grup söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Grup'un yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir. Grup'un 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

Grup'un vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Grup'un 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

Krediler ve alacaklar

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

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

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

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

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

Diğer

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

iii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.5.8. 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 kar 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 kar veya zarara yansıtılmaktadır.

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

2.5.11. Hisse başına kazanç

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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).

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

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, 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.

Kiralayan durumunda Grup

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

Kiracı durumunda Grup

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

2.5.15. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanıyan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınuncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan 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 Resmî 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.19. Vergilendirme (devamı)

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

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

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

2.5.20. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.24. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

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 itibariyle, 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 itibariyle, 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 karı / (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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

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

31 Aralık 2010:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	9,981,687	8,489,313	--	--	18,471,000
Satışların maliyeti	(2,064,749)	(25,303)	--	--	(2,090,052)
BRÜT KAR	7,916,938	8,464,010	--	--	16,380,948
Genel yönetim giderleri	(2,769,381)	(96,792)	(1,115,739)	--	(3,981,912)
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 KARI	107,829,163	25,610,273	2,316,434	--	135,755,870
Finansal gelirler	19,798,686	5,580,047	467,479	(68,456)	25,777,756
Finansal giderler	(22,896,775)	(7,613,364)	(2,742,966)	68,456	(33,184,649)
VERGİ ÖNCESİ KAR	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 KARI / (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 A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****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 KAR	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 KARI / (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 KAR / (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 KARI / (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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****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 KAR	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 KARI / (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 KAR / (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 KARI / (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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>			
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
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>			
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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)****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") eşliğinde 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 rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projelerin tamamlanması garantisini vermişlerdir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ (Not 9) Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50'si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.

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

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,996 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hisseleri ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
 - KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehn edilmiştir.
- (3) KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası AŞ'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Muhtelif bankalardan banka 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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan 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 tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1.25'i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %0.50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %1.00'i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket 57,5 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 42.5 milyon Avro tutarı 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'da üzerinde otel inşa edilmesi planlanan arsa kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket 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 ING Bank A.Ş.'den alınan teminat mektubu karşılığında kredi kullanılmıştır.

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,996 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir, Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
- KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehn edilmiştir.

(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 Insaat 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 Insaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermişlerdir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

⁽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 Insaat 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.

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 tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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'da üzerinde otel inşa edilmesi planlanan arsa kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortakları, ilgili projelerin tamamlanması garantisi vermişlerdir.

(2)

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

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279,996 adet hisseye karşılık toplam 6,999,900 TL değerindeki hisseleri ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir, Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
- KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehnedilmiştir.

(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. RHL, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı teminat olarak göstermiştir. 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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 çıkarılanlar	(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 A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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 Rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz Rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)****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
Faal 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 Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2010	22,292,000	--	--	--	--
Esenyurt Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2010	20,297,000	29 Ocak 2010	1,751,000	13 Şubat 2009	2,146,200
Adana Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2010	14,308,000	--	--	--	--
Bursa Ibis 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)****Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller: (devamı)**

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.

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	45,847
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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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).

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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 ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	502,985,847	519,813,318	446,558,902
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	13,999,800	13,999,800	--
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	53,987,090	13,879,928	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	53,987,090	13,879,928	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
	570,972,737	547,693,046	446,558,902

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 236,750,000 Avro ve 800,000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 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 TRİ'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 TRİ'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 kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsisi 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 tahsisi 6,800,000 Avro olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 6,800,000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2009: 2,675,000 Avro).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)**15.1. Kiracı olarak Grup (devamı)**

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- 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 iştirakı 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 değişikliklerle 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 Kar'm ("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 Kar'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 imzalamaması durumunda 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Novotel/Ibis İstanbul, Ibis Eskişehir ve Novotel Trabzon otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP'un %60'ına düşürülecektir. Otel projesinin tamamlanması, yapı kullanım izin belgesi ile işyeri açma ve işletme ruhsatının alınmasını ifade etmektedir. Yıllık kira her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP üstünden her bir otel için belirlenen oranlarda ödenecektir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiralayan olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

• 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.

• Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Mercure Otelini 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 centerin 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 Kar'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 erdirme hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiralayan olarak Grup (devamı)

• 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 Kar'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 erdirme 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 Kar'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 erdirme 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 Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Mutabakat Zaptı

Akfen Holding, dünyanın başlıca otel gruplarından olan ACCOR S.A.'nın 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:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiralayan olarak Grup (devamı)

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Mutabakat Zaptı (devamı)

• 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 İnşa İnşaat AŞ ve Akfen Ticaret ile ACCOR S.A arasında imzalanan Mutabakat Zaptı

Akfen Ticaret ve Kayı İnşa 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 SA'nın 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 Tebliğ'in 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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***17. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**
*(devamı)***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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***18. ÖZKAYNAKLAR****18.1. Ödenmiş sermaye**

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

Ortaklar	31 Aralık 2010 (%)	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009 (%)	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008 (%)	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 Cılız İnanç	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 artırmıştır. Arttırılan sermayenin 20,113,391 TL'lik kısmı Şirketin geçmiş yıl karlarından ve 62,842 TL'lik kısmı sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmış olup, 17,823,767 TL'lik kısmı ise Şirket'in hissedarları tarafından payları oranında nakden ödenmiştir.

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 Kıyvetler Borsası'na ("İMKB") eş zamanlı olarak başvurmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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 yansıtılmaya karar vermiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

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. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla kardan 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 ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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	111,880	146,306
Seyahat ve temsil giderleri	111,736	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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***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 düşünülmüş ve 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 kuruluşta kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması ile kazanıldığı şeklindedir. Bu nedenlerle, Şirketin cezayla 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 karı vergi yükümlülüğü karşılığı bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin dönem içindeki hareketi**

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 karı/ (zararı)		120,334,075		18,206,539		58,925,569
Vergi geliri/(gideri)		(8,014,902)		4,332,047		(8,912,666)
Vergi öncesi kar / (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 gelirine konu edilmeyen mali zararlar	(0.02)	(20,594)	(2.33)	(323,146)	(3.03)	(2,052,887)
Geçmiş yıllarda vergi gelirine 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 karlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan mali zararı vardır. Geleceğe ait karlılığın tahmin edilememesinden ötürü 466,661 TL (31 Aralık 2009: 446,068 TL, 31 Aralık 2008: 2,290,290 TL) tutarındaki ertelenmiş vergi aktifini kayda alınmamıştır. Ertelenmiş vergi aktifini 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	<u>Ertelenen vergi varlıkları</u>		<u>Ertelenen vergi yükümlülükleri</u>		<u>Net ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</u>	
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	16,011,562	16,236,198	--	--	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	679,560	683,981	(656)	(8,882)	(656)	(8,882)
Mali zararlar	--	377,283	--	--	679,560	683,981
Diğer	731	--	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	16,691,122	16,920,179	(23,922,964)	(17,308,332)	(7,231,842)	(388,153)
Netleştirme	(16,601,779)	(16,637,625)	16,601,779	16,637,625	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	89,343	282,554	(7,321,185)	(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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)**

Hisse başına kazanç/(zarar) tutarı, dönem karının, 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 karı	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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****26.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)***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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****26.2. İlişkili taraflarla işlemler****a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akfen Insaat	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 yardımcıları 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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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.

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

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

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu 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		
31 Aralık 2010	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
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 in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2009	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
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 geçmemiş 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 geçmemiş (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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)
27.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2008						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan 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 değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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 edilmiş nakit akımlarıdır:

31 Aralık 2010:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		toplamı	(I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	212,191,987	262,099,260	9,675,551	44,380,179	144,493,973	63,549,557	
Ticari borçlar	854,847	854,847	854,847	--	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15,181,983	15,181,983	13,836,718	--	1,345,265	--	--

31 Aralık 2009:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		toplamı	(I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	195,276,710	246,056,646	21,608,263	20,256,560	130,100,485	74,091,338	
Ticari borçlar	3,794,315	3,794,315	3,794,315	--	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	23,752,981	23,752,981	22,958,532	--	794,449	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

27.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2008:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)	(II)	(III)	(IV)
		(I)+(II)+(III)+(IV)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	171,151,511	216,257,173	15,023,163	88,577,863	60,774,352
Ticari borçlar	1,276,608	1,276,608	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	8,363,055	8,363,055	--	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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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	--	--
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62,174	155	30,224	--	--
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3 Diğer	1,158	215	401	--	--
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	4,889,688	370	2,385,979	--	--
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	5,771	--	--	2,416	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	--	--	--	--	--
8 Duran varlıklar (5+6+7)	5,771	--	--	2,416	--
9 Toplam varlıklar (4+8)	4,895,459	370	2,385,979	2,416	--
10 Ticari borçlar	102,455	--	50,000	--	--
11 Finansal yükümlülükler	43,446,915	--	21,202,925	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	3,176,994	--	1,550,434	--	--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	46,726,364	--	22,803,359	--	--
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	153,182,525	--	74,756,003	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1,345,637	724,959	103,363	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	154,528,162	724,959	74,859,366	--	--
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	201,254,526	724,959	97,662,725	--	--
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(196,359,067)	(724,589)	(95,276,746)	2,416	--
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(196,360,225)	(724,804)	(95,277,147)	2,416	--
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2009	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1	Ticari alacaklar	--	1,356,114	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1,775	165,212	165	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	0	--	--	--
3	Diğer	389	19,596	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	2,164	1,540,922	165	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7	Diğer	4,210	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	4,210	--	1,762	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	2,164	1,540,922	1,762	1,927
10	Ticari borçlar	37,959	117,447	--	--
11	Finansal yükümlülükler	704,282	11,601,394	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	544,805	202,194	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	813,972	11,921,035	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	147,039,699	68,064,481	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	794,449	82,710	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	408,960	68,147,191	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	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)	(1,220,768)	(78,527,304)	1,927	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(171,476,041)	(78,527,304)	1,927	--
22	Döviz hedge' i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	(1,221,157)	(78,546,900)	165	--
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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2008	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu					
1	Ticari alacaklar	8,894	1,094,107	176	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	833,564	437,634	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3	Diğer	--	900	176	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	842,458	1,532,641	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	6,868	3,208	--	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	842,458	1,535,849	176	--
10	Ticari borçlar	81,764	38,193	--	--
11	Finansal yükümlülükler	11,967,294	14,387,415	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	278,511	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	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	65,912	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	147,204	44,108,969	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	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)	(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)	(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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2010	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(113,326)	113,326	(113,326)	113,326
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(113,326)	113,326	(113,326)	113,326
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(19,473,603)	19,473,603	(19,473,603)	19,473,603
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(19,473,603)	19,473,603	(19,473,603)	19,473,603
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	577	(577)	577	(577)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	577	(577)	577	(577)
TOPLAM (3+6+9)	(19,586,352)	19,586,352	(19,586,352)	19,586,352

(*) Kar /zarar etkisi 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 aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu (devamı)**

31 Aralık 2009	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(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

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu (devamı)**

31 Aralık 2008	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(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

(*) Kar /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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****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 karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 2009 ve 2008 yılları için de uygulanmıştır.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye ^(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 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

^(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ödenmiş sermayesinin 138,000,000 TL'ye arttırılması 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,

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 vardığı 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 Defterdarlığı, 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 23/2/1/1 + 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 Bakanlığının 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (devamı)

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 Ketten 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 karlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası belirlenmesine karar verilmiştir.

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 karının %75'i şeklinde olacaktır. Sözleşme süresi otelin faaliyete başlama tarihinden itibaren 25 yıldır. Accor SA'nın bu sözleşmeyi 10 yıl erken sona erdirme ve 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır.