AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

KONSOLİDE FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-65

NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-18
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA..... 19-20
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 21-22
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 22-23
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR 24-26
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR..... 26
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR..... 27
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 28-31
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 31-32
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 32
NOT 12 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI 33
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 33
NOT 14 TAAHHÜTLER..... 33-40
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR..... 41
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER..... 42
NOT 17 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER 42-43
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR..... 43-44
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 45
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 45-46
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER 46
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ 47
NOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ 47
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 47-49
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR)..... 50
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... 51-61
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR..... 61-62
NOT 28 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 62-63
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 63
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 64-65

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	*Sınırrlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2016	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR		**35.948.382**	**36.538.078**
Nakit ve nakit benzerleri	5	14.252.341	16.238.637
Ticari alacaklar		18.176.521	17.179.374
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*18.176.521*	*17.179.374*
Diğer alacaklar		148.702	147.465
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*148.702*	*147.465*
Peşin ödenmiş giderler	16	2.607.925	1.413.980
Diğer dönen varlıklar	17	762.893	1.558.622
DURAN VARLIKLAR		**1.616.183.065**	**1.549.319.879**
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	50.412.000	47.664.000
Diğer alacaklar		19.067.405	17.074.766
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*19.067.405*	*17.074.766*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.494.875.331	1.428.360.875
Maddi duran varlıklar	10	138.202	134.379
Maddi olmayan duran varlıklar		52.700	53.318
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*11*	*52.700*	*53.318*
Peşin ödenmiş giderler	16	11.381.355	12.995.995
Ertelenmiş vergi varlığı	24	3.278.864	5.745.079
Diğer duran varlıklar	17	36.977.208	37.291.467
TOPLAM VARLIKLAR		**1.652.131.447**	**1.585.857.957**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2016	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**78.435.728**	**54.872.283**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	65.324.108	44.730.329
Ticari borçlar		5.421.796	5.923.557
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*4,7*	*3.159.762*	*3.742.189*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*2.262.034*	*2.181.368*
Diğer borçlar		1.697.068	2.490.694
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*1.697.068*	*2.490.694*
Ertelenmiş gelirler	16	4.004.131	-
Kısa vadeli karşılıklar		492.405	450.977
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*15*	*492.405*	*450.977*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.496.220	1.276.726
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**766.862.307**	**726.879.148**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	693.798.045	659.286.603
Uzun vadeli karşılıklar		108.661	80.773
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*15*	*108.661*	*80.773*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	69.335.254	63.911.239
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	17	3.620.347	3.600.533
ÖZKAYNAKLAR		**806.833.412**	**804.106.526**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**777.546.534**	**773.453.673**
Ödenmiş sermaye	18	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	317.344	317.344
Geri alınmış paylar (-)	18	(935.264)	-
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	18	53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	18	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(53.339.286)	(72.009.383)
- Yabancı para çevrim farkları	*18*	*(53.339.286)*	*(72.009.383)*
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	18	4.147	4.147
Geçmiş yıl karları		548.512.838	595.495.917
Net dönem zararı		(13.641.972)	(46.983.079)
Kontrol gücü olmayan paylar		**29.286.878**	**30.652.853**
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.652.131.447**	**1.585.857.957**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Ocak - 30 Eylül 2016	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Temmuz - 30 Eylül 2016	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Ocak - 30 Eylül 2015	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Hasılat	19	41.367.414	15.230.540	40.244.858	16.195.139
Satışların maliyeti (-)	19	(6.359.983)	(2.166.657)	(4.945.693)	(1.717.222)
BRÜT KAR		**35.007.431**	**13.063.883**	**35.299.165**	**14.477.917**
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.169.192)	(1.892.241)	(5.049.051)	(1.465.466)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	114.734	29.848	405.416	162.724
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(2.006.114)	(890.934)	(508.678)	(17.470)
ESAS FAALİYET KARI		**26.946.859**	**10.310.556**	**30.146.852**	**13.157.705**
Finansman gelirleri	22	22.151.723	3.288.265	21.347.713	3.344.365
Finansman giderleri (-)	23	(58.135.167)	(34.430.842)	(139.076.530)	(100.355.007)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		**(9.036.585)**	**(20.832.021)**	**(87.581.965)**	**(83.852.937)**
Dönem vergi (gideri)/geliri	24	(5.971.362)	(322.233)	2.929.461	7.922.686
- Ertelenmiş (gideri)/geliri	24	(5.971.362)	(322.233)	2.929.461	7.922.686
DÖNEM ZARARI		**(15.007.947)**	**(21.154.254)**	**(84.652.504)**	**(75.930.251)**
Dönem Zararının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.365.975)	(1.389.559)	(4.536.514)	(3.741.485)
Ana ortaklık payları		(13.641.972)	(19.764.695)	(80.115.990)	(72.188.766)
Net dönem zararı		**(15.007.947)**	**(21.154.254)**	**(84.652.504)**	**(75.930.251)**
Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	25	(0,07)	(0,11)	(0,44)	(0,39)
DÖNEM ZARARI		**(15.007.947)**	**(21.154.254)**	**(84.652.504)**	**(75.930.251)**
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		**18.670.097**	**5.087.182**	**11.311.621**	**(12.253.186)**
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		**18.670.097**	**5.087.182**	**11.311.621**	**(12.253.186)**
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		18.670.097	5.087.182	11.311.621	(12.253.186)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**3.662.150**	**(16.067.072)**	**(73.340.883)**	**(88.183.437)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.365.975)	(1.389.559)	(4.536.514)	(3.741.485)
Ana ortaklık payları		5.028.125	(14.677.513)	(68.804.369)	(84.441.952)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

								Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**-**	**58.880.000**	**53.748.727**	**(68.636.240)**	**4.147**	**597.943.704**	**(2.447.787)**	**823.809.895**	**32.410.271**	**856.220.166**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(2.447.787)	2.447.787	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	11.311.621	-	-	(80.115.990)	(68.804.369)	(4.536.514)	(73.340.883)
30 Eylül 2015 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**-**	**58.880.000**	**53.748.727**	**(57.324.619)**	**4.147**	**595.495.917**	**(80.115.990)**	**755.005.526**	**27.873.757**	**782.879.283**
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**-**	**58.880.000**	**53.748.727**	**(72.009.383)**	**4.147**	**595.495.917**	**(46.983.079)**	**773.453.673**	**30.652.853**	**804.106.526**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(46.983.079)	46.983.079	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (*)	-	-	(935.264)	-	-	-	-	-	-	(935.264)	-	(935.264)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	18.670.097	-	-	(13.641.972)	5.028.125	(1.365.975)	3.662.150
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**(935.264)**	**58.880.000**	**53.748.727**	**(53.339.286)**	**4.147**	**548.512.838**	**(13.641.972)**	**777.546.534**	**29.286.878**	**806.833.412**

(*) 18. notta açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2016	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		**(15.007.947)**	**(84.652.504)**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgi düzeltmeler	10, 11	24.598	33.539
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	69.316	130.017
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		28.463.472	25.144.350
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		5.876.703	103.846.620
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	24	5.971.362	(2.929.461)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		239.308	524.294
		25.636.812	**42.096.855**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(997.147)	(7.188.998)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.993.876)	(2.647.226)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(501.761)	1.110.277
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		5.129.373	6.232.333
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.530.683	(1.856.262)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**28.804.084**	**37.746.979**
Alınan faiz		68.581	396.428
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(28.800)
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		**28.872.665**	**38.114.607**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(29.684)	(20.067)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.881	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(17.909.341)	(56.980.572)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		**(17.937.144)**	**(57.000.639)**
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Kredilerden nakit girişleri		21.545.500	350.504.091
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(5.000.000)	(295.281.639)
Alınan faiz		812.017	407.272
Ödenen faiz		(28.588.534)	(22.004.734)
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(755.536)	(7.807.088)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(935.264)	-
Diğer nakit çıkışları		-	(120.353)
Finansman faaliyetlerinden (kullanılan)/ elde edilen net nakit akışları		**(12.921.817)**	**25.697.549**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		**(1.986.296)**	**6.811.517**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16.238.637	24.072.498
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	**14.252.341**	**30.884.015**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

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

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

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri nominal bedel ile Grup'a devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan Hollanda'da mukim Russian Hotel Investment BV ("RHI")'nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan Hollanda'da mukim Russian Property Investment BV ("RPI")'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property'nin %95 hissesi Akfen GT'ne, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda'da Hotel Development and Investment BV ("HDI") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI'nın portföyünde Moskova Rusya'da yatırımı biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır.

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 22 (31 Aralık 2015: 25)'tir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II–14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ("KHK")'nın 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

b TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 26 Ekim 2016 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Akfen GYO'nun yatırım yaptığı işletmeyle ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olmasından dolayı kontrol yetkisine sahip olduğu şirketleri ifade eder. Grup, 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 oluştuğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönem olan 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2015 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

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

Grup'un 31 Aralık 2015 itibarıyla konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Aralık 2015 itibarıyla konsolide finansal durum tablosunda "Dönen varlıklar" altında "Nakit ve nakit benzerleri" içerisinde sınıflanan 47.664.000 TL tutarındaki, detayları Not 5'te "Nakit ve Nakit Benzerleri" notunda "Uzun vadeli yatırımlar" kısmında verilen vadeli bloke mevduat tutarı, "Duran varlıklar" altına "Uzun vadeli yatırımlar" olarak sınıflanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17). Grup'un 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 36.977.208 TL (31 Aralık 2015: 37.291.467 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2016 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup' un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS 14 – Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)
- UFRS 16 Kiralama İşlemleri
- UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)
- UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)
- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

Söz konusu yeni ve düzeltilmiş standart ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

Kira gelirleri

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

2.4.2. Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme 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. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. Grup'un Rusya'da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	6 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Krediler ve alacaklar

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.8. Pay başına kazanç

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

2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.4.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2.4.11. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kiracı olarak Grup

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

2.4.12. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, Grup'un üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunulan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.14. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.15. Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibariyle geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Akfen GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.15 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 4.297 TL ve 3.828 TL tutarındadır.

2.4.17. Netleştirme

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

30 Eylül 2016:

	Türkiye	**KKTC**	**Rusya**	**Eliminasyon**	**Toplam**
Hasılat	16.967.954	11.651.432	12.748.028	-	41.367.414
Satışların maliyeti	(4.440.271)	(166.298)	(1.753.414)	-	(6.359.983)
BRÜT KAR	**12.527.683**	**11.485.134**	**10.994.614**	**-**	**35.007.431**
Genel yönetim giderleri	(4.760.427)	(120.801)	(1.287.964)	-	(6.169.192)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	53.187	-	61.547	-	114.734
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(50.759)	(57.120)	(1.898.235)	-	(2.006.114)
ESAS FAALİYET KARI	**7.769.684**	**11.307.213**	**7.869.962**	**-**	**26.946.859**
Finansman gelirleri	2.806.892	164.441	19.180.390	-	22.151.723
Finansman giderleri	(46.498.893)	(1.656.448)	(9.979.826)	-	(58.135.167)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	**(35.922.317)**	**9.815.206**	**17.070.526**	**-**	**(9.036.585)**
Vergiler	1.141.933	(2.319.495)	(4.793.800)	-	(5.971.362)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	*1.141.933*	*(2.319.495)*	*(4.793.800)*	-	*(5.971.362)*
DÖNEM (ZARARI)/KARI	**(34.780.384)**	**7.495.711**	**12.276.726**	**-**	**(15.007.947)**

30 Eylül 2016:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.406.533.248	245.018.755	328.614.980	(328.035.536)	**1.652.131.447**
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	647.983.648	59.724.809	223.065.214	(85.475.636)	**845.298.035**
Yatırım harcamaları, net	18.862.759	53.345	(977.079)	-	**17.939.025**
Amortisman giderleri ve itfa payları	12.776	1.055	10.767	-	**24.598**

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2015:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	19.510.208	10.437.452	10.297.198	-	40.244.858
Satışların maliyeti	(4.107.209)	(128.302)	(710.182)	-	(4.945.693)
BRÜT KAR	**15.402.999**	**10.309.150**	**9.587.016**	**-**	**35.299.165**
Genel yönetim giderleri	(3.541.860)	(83.591)	(1.423.600)	-	(5.049.051)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	131.710	3.985	269.721	-	405.416
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(54.094)	(4.606)	(449.978)	-	(508.678)
ESAS FAALİYET KARI	**11.938.755**	**10.224.938**	**7.983.159**	**-**	**30.146.852**
Finansman gelirleri	4.577.920	-	16.769.793	-	21.347.713
Finansman giderleri	(99.370.047)	(3.269.991)	(36.436.492)	-	(139.076.530)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/ KAR	**(82.853.372)**	**6.954.947**	**(11.683.540)**	**-**	**(87.581.965)**
Vergiler	2.711.053	(1.637.162)	1.855.570	-	2.929.461
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	*2.711.053*	*(1.637.162)*	*1.855.570*	*-*	*2.929.461*
DÖNEM (ZARARI)/KARI	**(80.142.319)**	**5.317.785**	**(9.827.970)**	**-**	**(84.652.504)**

31 Aralık 2015:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.381.244.793	244.940.236	280.846.364	(321.173.436)	**1.585.857.957**
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	586.979.545	67.142.001	206.118.222	(78.488.337)	**781.751.431**

30 Eylül 2015:

Yatırım harcamaları, net	45.082.633	76.945	11.841.061	-	**57.000.639**
Amortisman giderleri ve itfa payları	13.997	1.052	18.490	-	**33.539**

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Grup Hasılat'ının %67'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %28'i ise K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (30 Eylül 2015: Accor S.A. : %70, Voyager Kıbrıs Limited: %26).

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflara ticari borçlar

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.159.762	3.742.189
	3.159.762	**3.742.189**

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Grup'un Karaköy, Tuzla, Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	9.998.601	-	36.910.638	9.488.010
	9.998.601	**-**	**36.910.638**	**9.488.010**

b) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Hamdi Akın	317.950	105.926	298.172	99.156
	317.950	**105.926**	**298.172**	**99.156**

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Akfen Holding	2.174	541	810	411
	2.174	**541**	**810**	**411**

d) Faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	25.766	25.745	60	9
	25.766	**25.745**	**60**	**9**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.577.745	487.732	1.493.454	556.389
	1.577.745	**487.732**	**1.493.454**	**556.389**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	20.742	22.360
Bankalar	11.717.932	16.216.277
- Vadesiz mevduat	*1.270.912*	*804.181*
- Vadeli mevduat	*10.447.020*	*15.412.096*
Yatırım fonları	2.513.667	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	**14.252.341**	**16.238.637**

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Avro	843.370	512.144
TL	212.359	181.303
Rus Rublesi	206.774	105.478
ABD Doları	8.409	5.256
Toplam vadesiz mevduat	**1.270.912**	**804.181**

Vadeli mevduat

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2016
Avro	Ekim 2016	%0,01 - %1,80	7.698.686
TL	Ekim 2016	%6,75 - %7,50	2.700.000
Ruble	Ekim 2016	%9,60	48.334
Toplam			**10.447.020**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2015

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2015
Avro[1]	Ocak 2016	%1,25 - %7,20	12.624.333
TL	Ocak 2016	%10,00	2.050.000
Ruble	Ocak 2016	%11,50	737.763
Toplam			**15.412.096**

(1) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Avro bazındaki vadeli mevduatın Credit Europe Bank'ta bulunan 7.186.896 TL tutarı, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar kısmında anlatılan 116.000.000 Avro tutarındaki Credit Europe Bank'tan Akfen GYO'ya ait eski kredilerin refinansmanı ve Ibis Otel Tuzla projesinin yatırım harcamalarını finanse etmek için alınmış olan kredinin henüz yatırım harcamalarında kullanılmayan kısmıdır. Söz konusu vadeli mevduatın faiz oranı, kredinin faiz oranı ile aynı olup; kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir.

Yatırım Fonları

30 Eylül 2016 itibarıyla uzun yatırım fonları hesabı, Akfen GYO'nun Osmanlı Yatırım fon hesabında değerlendirilmek üzere almış olduğu, 2.513.667 TL tutarındaki 156.751.495 adet fondan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

Uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2016
Credit Europe Bank[1]	Avro	Temmuz 2025	%7,20	50.412.000
Toplam				**50.412.000**

31 Aralık 2015

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2015
Credit Europe Bank[1]	Avro	Temmuz 2025	%7,20	47.664.000
Toplam				**47.664.000**

(1) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar kısmında anlatılan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	65.324.108	44.730.329
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	693.798.045	659.286.603
Toplam finansal borçlar	**759.122.153**	**704.016.932**

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	65.324.108	44.730.329
1 - 2 yıl	62.211.753	47.369.987
2 - 3 yıl	66.146.794	59.116.195
3 - 4 yıl	63.598.094	58.876.882
4 - 5 yıl	58.705.613	55.741.912
5 yıl ve üzeri	443.135.791	438.181.627
Toplam finansal borçlar	**759.122.153**	**704.016.932**

30 Eylül 2016:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 7,20	116.479.308	35.933.060	355.530.597	391.463.657
Avro (2) (*)	% 7,20	30.207.180	7.405.031	94.115.261	101.520.292
Avro (3) (*)	% 7,20	15.130.386	3.531.816	47.318.385	50.850.201
Avro (4) (*)	% 7,20	59.041.042	1.591.333	196.833.802	198.425.135
Avro (5)	% 6,125	5.017.516	16.862.868	-	16.862.868
			65.324.108	**693.798.045**	**759.122.153**

31 Aralık 2015:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 7,20	117.060.136	25.820.555	346.149.733	371.970.288
Avro (2) (*)	% 7,20	30.310.585	11.780.679	84.534.236	96.314.915
Avro (3) (*)	% 7,20	15.147.883	5.528.916	42.604.997	48.133.913
Avro (4) (*)	% 7,20	59.037.581	1.600.179	185.997.637	187.597.816
			44.730.329	**659.286.603**	**704.016.932**

(*) Kredilerin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Kredinin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı ve Tuzla'da üzerine inşa edilen arsa kredi verenler lehine 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,
- Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat halinde bulunan Ibis Otel Tuzla projesi için inşaat tamamlama garantisi vermiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir.

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı ana para geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Kredinin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. Kullanılan kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kullanılmıştır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla blokede vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı da aynı oranda azalacaktır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Kredinin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

(4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Kredinin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir
- Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır,
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(5) 20 Eylül 2016 tarihinde 5.000.000 EUR tutarında 1 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	18.176.521	17.179.374
	18.176.521	**17.179.374**

30 Eylül 2016 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 7.121.437 TL (31 Aralık 2015: 5.601.364 TL) ve 10.354.058 TL (31 Aralık 2015: 11.397.016 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar(1)	3.159.762	3.742.189
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.262.034	2.181.368
- Diğer ticari borçlar(2)	*1.922.799*	*1.841.006*
- Diğer gider tahakkukları	*339.235*	*340.362*
	5.421.796	**5.923.557**

(1) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Grup'un Karaköy, Tuzla, Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır (Not 4).

(2) 30 Eylül 2016 itibarıyla diğer ticari borçların 1.876.157 TL'si Grup'un inşaat işleri ile ilgili müteahhitlere olan borçlarından (31 Aralık 2015: 1.231.653 TL) oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	148.702	147.465
	148.702	**147.465**

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer alacaklar	18.875.244	16.911.845
Verilen depozito ve teminatlar	192.161	162.921
	19.067.405	**17.074.766**

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 16.485.368 TL (31 Aralık 2015: 14.652.243 TL) ve 2.389.876 TL (31 Aralık 2015: 2.259.602 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	1.292.284	1.153.101
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	29.933	28.629
Alınan sipariş avansları	-	400.000
Diğer borçlar	374.851	908.964
	1.697.068	**2.490.694**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.428.914.635	1.195.377.875
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	65.960.696	232.983.000
Toplam	**1.494.875.331**	**1.428.360.875**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	1.195.377.875	1.046.988.878
Girişler	3.338.544	380.322
Yabancı para çevrim farkları	48.605.115	16.584.761
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	181.593.101	156.324.296
30 Eylül	**1.428.914.635**	**1.220.278.257**

30 Eylül 2016 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'dür (31 Aralık 2015: Ibis Otel Moskova).

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

Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerın gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Grup yönetimi tarafından müştereken hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
Gayrimenkul adı	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2015	230.300.000	31 Aralık 2015	230.300.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2015	226.813.487	31 Aralık 2015	226.575.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2015	185.613.553	-	-
Novotel Trabzon	31 Aralık 2015	123.561.000	31 Aralık 2015	123.561.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2015	60.313.000	31 Aralık 2015	60.313.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2015	58.127.000	31 Aralık 2015	58.088.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2015	51.770.000	31 Aralık 2015	51.770.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2015	46.857.000	31 Aralık 2015	46.857.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2015	45.580.000	31 Aralık 2015	45.580.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2015	44.790.000	31 Aralık 2015	44.790.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2015	37.914.685	31 Aralık 2015	37.897.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2015	13.626.000	31 Aralık 2015	13.626.000
Toplam		**1.125.265.725**		**939.357.000**

Rusya'da faaliyet gösteren RHI'ya ait Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara ve Ibis Otel Kaliningrad otellerinin 30 Eylül 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 35.912.754 TL, 43.149.069 TL ve 38.336.169 TL'dir. (31 Aralık 2015: Ibis Otel Yaroslavl 31.003.844 TL, Ibis Otel Samara 36.263.850 TL ve Ibis Otel Kaliningrad 32.144.836 TL) olup 31 Aralık 2015 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %13'tür. RPI'ya ait Rusya'da faaliyette olan Samara ofis projesinin 30 Eylül 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 17.736.119 TL (31 Aralık 2015: 14.906.000 TL) olup 31 Aralık 2015 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %14,5'tir. Akfen GYO'nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova'da inşaatı başlayan ve 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan Ibis Otel Moskova'nın 30 Eylül 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 168.514.799 TL (31 Aralık 2015: 141.702.345 TL) olup 31 Aralık 2015 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %13'tür.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.234.837.854 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.078.066.637 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 906.909.254 TL'dir (31 Aralık 2015: 841.584.877 TL).

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2015 itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2015
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	%7,50 ve %9,50
Merit Park Otel – KKTC Girne	%8,50 ve %10,00
Novotel Trabzon	%7,50 ve %9,50
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Bursa	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Eskişehir	%7,50 ve %9,50
Ibis Otel Adana	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Esenyurt	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Alsancak İzmir	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Ankara Airport	%8,00 ve %10,00
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy*	%7,50 ve %9,50

***** *30 Eylül 2016 itibarıyla otel işletmeye açıldığı için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.*

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	232.983.000	304.902.499
Girişler	14.570.797	56.600.250
Yabancı para çevrim farkları	-	15.070.799
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(181.593.101)	(156.324.296)
30 Eylül	**65.960.696**	**220.249.252**

30 Eylül 2016 itibarıyla yapılmakta olan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'dür (31 Aralık 2015: Ibis Otel Moskova).

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel Tuzla Projesi	31 Aralık 2015	55.915.351	31 Aralık 2015	42.794.000
KKTC Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2015	10.045.345	31 Aralık 2015	9.992.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	-	-	31 Aralık 2015	180.197.000
Toplam		**65.960.696**		**232.983.000**

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara gore hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2015
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy*	%7,50 ve %9,50
Ibis Otel Tuzla Projesi	%9,00 ve %10,00
KKTC Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma

***** *30 Eylül 2016 itibarıyla otel işletmeye açıldığı için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.*

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 40.833.720 TL'dir (31 Aralık 2015: 138.257.376 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 107.633.563 TL'dir (31 Aralık 2015: 101.766.368 TL).

30 Eylül 2016 itibariyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 6.257.589 TL ve 102.394 TL'dir (30 Eylül 2015: 2.925.992 TL ve 2.019.701 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ile vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015	4.688	296.923	129.583	431.194
Alımlar	-	5.067	-	5.067
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2015	**4.688**	**301.990**	**129.583**	**436.261**
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	4.688	318.809	197.141	520.638
Alımlar	-	26.284	-	26.284
Çıkışlar	-	(3.013)	-	(3.013)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	**4.688**	**342.080**	**197.141**	**543.909**
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015	(2.531)	(247.357)	(100.676)	(350.564)
Dönem gideri	(287)	(15.044)	(15.661)	(30.992)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2015	**(2.818)**	**(262.401)**	**(116.337)**	**(381.556)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(2.915)	(265.666)	(117.678)	(386.259)
Dönem gideri	(289)	(19.236)	(1.055)	(20.580)
Çıkışlar amortismanı	-	1.132	-	1.132
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	**(3.204)**	**(283.770)**	**(118.733)**	**(405.707)**

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Net defter değeri

1 Ocak 2015	2.157	49.566	28.907	80.630
30 Eylül 2015	1.870	39.589	13.246	54.705
1 Ocak 2016	1.773	53.143	79.463	134.379
30 Eylül 2016	1.484	58.310	78.408	138.202

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 20.580 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2015: 30.992 TL).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015	86.166
Alımlar	15.000
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2015	**101.166**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	101.166
Alımlar	3.400
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	**104.566**
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015	(44.120)
Dönem gideri	(2.547)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2015	**(46.667)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(47.848)
Dönem gideri	(4.018)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	**(51.866)**
Net defter değeri	
1 Ocak 2015	42.046
30 Eylül 2015	54.499
1 Ocak 2016	53.318
30 Eylül 2016	52.700

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 4.018 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (30 Eylül 2015 : 2.547 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

14. TAAHHÜTLER

14.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	**30 Eylül 2016**	**31 Aralık 2015**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.021.547.351	950.330.819
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	514.764.560	494.612.560
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	1.536.311.911	**1.444.943.379**

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları'dır (31 Aralık 2015: 297.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro'dur (31 Aralık 2015: 110.000.000 Avro).

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara , Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden CEB'den kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %95 ve %5 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerdan oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler'in 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullanığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Euro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.2. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup, kiracı olarak 12 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 kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2016 yılına ait kira bedeli 12.908 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına 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 bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2016 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2016 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2016 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır. 2016 yılına ait yıllık kira bedeli 106.200 ABD Doları'dır.
- Grup, Ibis Otel Kaliningrad arsası için yıllık kirası yaklaşık 15.398 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır. 11 Kasım 2013 tarihinde Kaliningrad İl Belediyesi ile 49 yıllık arsa kiralama sözleşmesi imzalanmış olup arsanın satın alma opsiyonunun 2017 yılının 2. çeyreğinde kullanılması planlanmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir. 30.09.2016 itibarıyla aylık kira bedeli 30.840 TL'dir.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m^2 büyüklüğündeki turizm imarlı araziyi 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 2016 yılı için 60.337 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı 1 Eylül 2009 tarihinde peşin olarak ödenmiştir. 30 Eylül 2016 itibarıyla aylık kira bedeli, 187.821 TL olup her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2016 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 154.313 TL'dir.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
Kira giderleri	4.285.192	4.109.781
	4.285.192	**4.109.781**

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalar için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	4.652.339	4.059.416
1 - 5 yıl	19.028.856	17.502.151
5 yıl ve üzeri	182.174.870	183.204.137
	205.856.065	**204.765.704**

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 17)	1.496.220	1.276.726
Uzun vadeli (Not 17)	3.620.347	3.600.533
	5.116.567	**4.877.259**

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.3. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 26 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 2016 yılının 3. çeyreğinde faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 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. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.

- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.

- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

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

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

Mevcut durumda Tuzla projesi 2016 yılında işletmeye açılacağından dolayı, Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan 14 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, 1 Temmuz 2015 tarihinde YNS Turizm Gıda İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkan için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Temmuz 2015 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır. 2016 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 17.700 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında artırılacaktır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2016 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 6.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık olarak KDV Dahil 87.988 TL'dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 1 Aralık 2016 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 3.536 TL'dir.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 30 Eylül 2018 tarihine kadar kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 57.204 TL'dir. Rosneft firması ile ayrıca 30 Eylül 2016 tarihinde ofisin 584 m2'si için kira sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi 1 Temmuz 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2018 tarihinde sona erecektir. Bu sözleşmeye göre aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 16.995 TL'dir.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 588 metrekaresi, Rusya'nin en büyuk Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı icin kurdugu Samarasnabpodshipnik firması ile 19 Şubat 2014 ve 1 Eylül 2015 tarihlerinde yapılan sözleşmeler ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 18.016 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlotelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 31 Aralık 2016 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 5.564 TL'dir.
- Grup, 18 Aralık 2015 tarihinde BNS Gıda ve Turizm Yatırımları A.Ş. ile Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy içerisinde yer alan dükkan için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri otel'in açılması ile birlikte başlamıştır. Sözleşme süresi 10 yıl olup ilk 5 yıl kira bedelinin tespiti için; Kiracı tarafından dükkandan elde edilen yıllık toplam cironun %12'si hesaplanacaktır. Kira bedeli, hangisi yüksek ise ya hesaplanan tutar, yada ilk 2 yıl için aylık 20.000 ABD doları, 3. ve 4. yıllar için aylık 22.000 ABD doları ve 5. yıl için aylık 25.000 ABD doları olacaktır. 6. yıldan itibaren kira bedeli aylık 25.000 ABD doları olacak ve her yıl %3 arttırılacaktır.
- Grup, 18 Ocak 2016 tarihinde Imperium Yeme İçme Hizmetleri A.Ş. ile Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy içerisinde yer alan dükkan için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri otel'in açılması ile birlikte başlamıştır. Sözleşme süresi 10 yıl olup ilk 5 yıl kira bedelinin tespiti için; Kiracı tarafından dükkandan elde edilen yıllık toplam cironun %12'si hesaplanacaktır. Kira bedeli, hangisi yüksek ise ya hesaplanan tutar, yada ilk 2 yıl için aylık 12.500 ABD doları, 3. ve 4. yıllar için aylık 13.500 ABD doları ve 5. yıl için aylık 15.000 ABD doları olacaktır. 6. yıldan itibaren kira bedeli aylık 15.000 ABD doları olacak ve her yıl %5 arttırılacaktır.

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	31.146.874	28.458.799
1 - 5 yıl	118.533.333	110.294.004
5 yıl ve üzeri	255.908.147	260.042.624
	405.588.354	**398.795.427**

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

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

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

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

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

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

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	492.405	450.977
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	108.661	80.773
	601.066	**531.750**

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL)' dir.

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Net iskonto oranı	%3,61	%3,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%91,60	%90,00

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	80.773	59.832
Faiz maliyeti	9.779	6.426
Hizmet maliyeti	11.875	8.477
Dönem içinde ödenen	-	(28.800)
Aktüeryal kayıp	6.234	25.463
30 Eylül	**108.661**	**71.398**

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	450.977	356.194
Cari dönemdeki artış	41.428	89.651
30 Eylül	**492.405**	**445.845**

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sipariş avansları[1]	1.329.156	354.451
Gelecek aylara ait giderler[2]	1.198.301	861.063
İş avansları	80.468	198.466
	2.607.925	**1.413.980**

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gelecek yıllara ait giderler[2]	11.381.355	11.518.879
Verilen avanslar[3]	-	1.477.116
	11.381.355	**12.995.995**

(1) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sipariş avansları, Grup'un inşaat işleri ile ilgili vermiş olduğu avanslardan oluşmaktadır.

(2) 12.579.656 TL (31 Aralık 2015: 12.379.942 TL) tutarındaki gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.634.508 TL (31 Aralık 2015: 7.771.186 TL)'si Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır. 4.445.978 TL tutarındaki kalan kısım ise Grup'un CEB'den kullanmış olduğu 10 yıl vadeli refinansman kredisine ait peşin ödemiş olduğu kullanım komisyonu ve avukatlık giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 4.790.034 TL).

(3) Verilen avanslar, 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Ibis Otel Tuzla proje inşaatı için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

c) Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2016 itibarıyla 4.004.131 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler, Şirket'in KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira geliridir.

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

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergi ve fonlar	137.375	845.346
Devreden KDV	30.179	25.196
Diğer	595.339	688.080
	762.893	**1.558.622**

b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	36.977.208	37.291.467
	36.977.208	**37.291.467**

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.496.220	1.276.726
	1.496.220	**1.276.726**

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.620.347	3.600.533
	3.620.347	**3.600.533**

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2016	(%)	31 Aralık 2015
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık[1]	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
Toplam		**184.000.000**		**184.000.000**
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		**184.317.344**		**184.317.344**

(1) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla halka açık kısımda toplam sermayenin %5,16'sına denk gelen 9.500.447 adet hisse, Akfen Holding tarafından BIST'te satın alınmıştır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %0,34'üne denk gelen 640.000 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 184.000.000 TL). 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2015: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

18.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

18.3. Yabancı para çevrim farkları

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

18.4 Hisse senedi ihraç primleri

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

18.5 Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	**4.147**	**4.147**

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

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

18.6 Geri alınmış paylar

Ödenmiş sermaye olarak kayıtlara alınan paylar tekrar geri alındığı zaman, ödenen tutar, geri satın almaya atfolunabilecek maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 935.264 TL tutarında, 640.000 adet Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 30 Eylül 2016 itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %0,34'tür.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kira gelirleri	41.319.751	15.207.617	39.902.257	15.985.377
Toplam gayrimenkul gelirleri	**41.319.751**	**15.207.617**	**39.902.257**	**15.985.377**
Banka mevduatı faiz gelirleri	47.663	22.923	342.601	209.762
Toplam borçlanma araçları gelirleri	**47.663**	**22.923**	**342.601**	**209.762**
Toplam hasılat	**41.367.414**	**15.230.540**	**40.244.858**	**16.195.139**
Operasyonel kiralama giderleri[(1)]	(3.832.904)	(1.288.713)	(3.687.743)	(1.271.332)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.086.948)	(351.498)	(257.607)	(74.600)
Sigorta giderleri	(899.634)	(311.970)	(705.239)	(268.795)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(530.523)	(210.560)	(235.446)	(82.396)
Diğer	(9.974)	(3.916)	(59.658)	(20.099)
Toplam satışların maliyeti	**(6.359.983)**	**(2.166.657)**	**(4.945.693)**	**(1.717.222)**

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Personel giderleri	2.397.681	743.875	2.349.600	690.502
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.565.242	91.790	898.875	120.022
Danışmanlık giderleri	816.183	278.348	829.324	375.327
Bağış ve yardımlar (*)	500.000	500.000	-	-
Operasyonel kiralama giderleri	452.288	149.273	422.038	146.641
Seyahat ve temsil giderleri	161.888	53.498	131.470	44.523
Vergi, resim ve harç giderleri	90.116	31.432	132.826	13.559
Reklam giderleri	44.941	3.046	68.813	3.237
Amortisman giderleri	20.580	7.864	30.992	14.109
İtfa payı giderleri	4.018	1.352	2.547	1.711
Diğer	116.255	31.763	182.566	55.835
Toplam	**6.169.192**	**1.892.241**	**5.049.051**	**1.465.466**

(*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bağış ve yardımlar, Grup'un GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği TBMM Yapı Konsorsiyumu'na yapmış olduğu bağış tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Maaşlar ve ücretler	2.036.260	619.660	1.964.407	587.086
SSK işveren payı	236.924	74.312	209.154	57.709
Kıdem tazminatı gideri	27.888	7.957	40.366	3.122
Diğer	96.609	41.946	135.673	42.585
Toplam	**2.397.681**	**743.875**	**2.349.600**	**690.502**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı geliri	16.109	2.311	30.065	-
Diğer gelirler	98.625	27.537	375.351	162.724
Toplam	**114.734**	**29.848**	**405.416**	**162.724**

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı giderleri	33.487	5.688	54.032	12.822
Diğer giderler[(1)]	1.972.627	885.246	454.646	4.648
Toplam	**2.006.114**	**890.934**	**508.678**	**17.470**

(1) 30 Eylül 2016 itibarıyla itibarıyla diğer giderlerin 1.008.358 TL tutarındaki kısmı Grup'un Ibis Otel Moskova projesine ait ısıtma sistemi ile ilgili olup kalan tutarın 868.898 TL'lik kısmı Grup'un Ibis Otel Yaroslavl projesine ait gerçekleşen tek seferlik giderlerden oluşmaktadır (30 Eylül 2015 itibarıyla itibarıyla diğer giderlerin 310.768 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya'da ilgili dönemde geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir).

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı geliri	21.271.125	2.981.371	20.544.013	2.849.172
Faiz gelirleri	880.598	306.894	803.700	495.193
Toplam	**22.151.723**	**3.288.265**	**21.347.713**	**3.344.365**

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı gideri	28.791.097	24.175.814	113.128.480	91.201.689
Faiz giderleri	28.588.534	9.948.908	22.004.734	8.799.514
Komisyon giderleri [(1)]	365.535	177.685	3.769.372	300.379
Teminat mektubu giderleri	38.116	13.203	80.338	7.808
Diğer	351.885	115.232	93.606	45.617
Toplam	**58.135.167**	**34.430.842**	**139.076.530**	**100.355.007**

(1) 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle komisyon giderlerinin 3.422.279 TL tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun 2015 yılında gerçekleştirmiş olduğu refinansman dolayısıyla kapatmış olduğu kredilere ilişkin yapılan erken ödeme komisyonları ile ilgilidir.

Grup, 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dönemde 4.827.653 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2015: 7.080.442 TL).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(5.971.362)	(322.233)	2.929.461	7.922.686
Toplam vergi (gideri)/geliri	**(5.971.362)**	**(322.233)**	**2.929.461**	**7.922.686**

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2016	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Vergi öncesi zarar		**(9.036.585)**		**(87.581.965)**
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri	(20)	1.807.317	(20)	17.516.393
Vergiden muaf giderler [(1)]	62,68	(5.664.333)	15,67	(13.728.435)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	19,57	(1.768.888)	0,70	(615.098)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	3,80	(343.532)	0,28	(243.423)
Diğer	0,02	(1.926)	0,00	24
Vergi (gideri)/geliri		**(5.971.362)**		**2.929.461**

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen GT ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği 12.515.783 TL tutarında birikmiş mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 9.806.400 TL). Ertelenmiş vergi aktifi hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Son indirim tarihi
2011	-	1.179.112	31 Aralık 2016
2012	3.184.025	3.505.292	31 Aralık 2017
2013	1.561.121	1.561.121	31 Aralık 2018
2014	3.560.875	3.560.875	31 Aralık 2019
2015	4.209.762	-	31 Aralık 2020
	12.515.783	**9.806.400**	

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yatırım teşviği[1]	9.413.874	11.103.852	-	-	9.413.874	11.103.852
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(77.267.970)	(71.587.938)	(77.267.970)	(71.587.938)
Birikmiş zararlar	4.677.768	5.386.224	-	-	4.677.768	5.386.224
Kira devrinden doğan şerefiye düzeltmesi	-	-	(1.862.937)	(1.517.790)	(1.862.937)	(1.517.790)
Diğer	-	-	(1.017.125)	(1.550.508)	(1.017.125)	(1.550.508)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	**14.091.642**	**16.490.076**	**(80.148.032)**	**(74.656.236)**	**(66.056.390)**	**(58.166.160)**
Netleştirme	(10.812.778)	(10.744.997)	10.812.778	10.744.997	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	**3.278.864**	**5.745.079**	**(69.335.254)**	**(63.911.239)**	**(66.056.390)**	**(58.166.160)**

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın/(zararın), 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem sonu	**184.000.000**	**184.000.000**	**184.000.000**	**184.000.000**
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem zararı	**(13.641.972)**	**(19.764.695)**	**(80.115.990)**	**(72.188.766)**
Hisse başına zarar ve seyreltilmiş hisse başına zarar (Tam TL)	(0,07)	(0,11)	(0,44)	(0,39)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

(iii) Piyasa riski

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

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.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır. Grup, döviz kuru riskini ABD Doları, Avro, GBP ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

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

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

	30 Eylül 2016	**31 Aralık 2015**
Avro / TL	3,3608	3,1776
ABD Doları / TL	2,9959	2,9076

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

Faiz oranı riski

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 giderlerini minimize 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.

(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 dökümantasyonu
- 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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	**31 Aralık 2015**
Toplam yükümlülükler	845.298.035	781.751.431
Hazır değerler (*)	(64.664.341)	(63.902.637)
Net yükümlülük	780.633.694	717.848.794
Özkaynaklar	806.833.412	804.106.526
Toplam kaynak	**1.587.467.106**	**1.521.955.320**
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	**%49**	**%47**

(*) 30 Eylül 2016 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 50.412.000 TL tutarında uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2015: 47.664.000 TL).

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	30 Eylül 2016	**İlişkili taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**18.176.521**	**-**	**19.216.107**	**64.643.599**	**-**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	18.176.521	-	19.216.107	64.643.599	-
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2015	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**17.179.374**	**-**	**17.222.231**	**63.880.277**	**-**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	17.179.374	-	17.222.231	63.880.277	-
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

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

26.2. Likidite riski

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

30 Eylül 2016:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	759.122.153	1.079.404.209	13.966.975	67.144.548	341.843.321	656.449.365
Ticari borçlar	5.421.796	5.421.796	5.421.796	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	6.813.635	6.813.635	3.193.287	-	3.620.348	-

31 Aralık 2015:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	704.016.932	1.041.200.531	11.909.248	38.565.991	310.729.634	679.995.658
Ticari borçlar	5.923.557	5.923.557	5.923.557	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	7.367.953	7.367.953	3.767.420	-	3.600.533	-

Grup'un 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2016		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	10.609.155	-	39.434	-	222.197.770
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	8.812.000	3.457	2.542.939	45	5.411.644
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	51.415.659	-	15.001.170	-	21.203.119
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**70.836.814**	**3.457**	**17.583.543**	**45**	**248.812.534**
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	16.485.396	-	4.905.200	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**16.485.396**	**-**	**4.905.200**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**87.322.210**	**3.457**	**22.488.743**	**45**	**248.812.534**
10	Ticari borçlar	1.871.488	7.377	495.896	-	3.876.561
11	Finansal yükümlülükler	65.324.108	-	19.437.071	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.709.750	-	52.725	-	32.503.742
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**68.905.346**	**7.377**	**19.985.692**	**-**	**36.380.304**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	693.798.045	-	206.438.361	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.825.809	1.277.015	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**697.623.854**	**1.277.015**	**206.438.361**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**766.529.200**	**1.284.392**	**226.424.053**	**-**	**36.380.304**
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)**	**(679.206.989)**	**(1.280.935)**	**(203.935.310)**	**45**	**212.432.230**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(741.572.485)**	**(3.920)**	**(223.788.955)**	**45**	**223.732.853**
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**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

31 Aralık 2015		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	11.475.223	-	-	-	289.705.194
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	12.899.496	2.453	4.023.996	45	2.663.996
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	380.537	10	13.804	-	8.498.978
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**24.755.256**	**2.463**	**4.037.800**	**45**	**300.868.168**
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	63.798.251	-	20.077.496	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**63.798.251**	**-**	**20.077.496**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**88.553.507**	**2.463**	**24.115.296**	**45**	**300.868.168**
10	Ticari borçlar	1.080.291	-	338.468	-	120.573
11	Finansal yükümlülükler	44.730.329	-	14.076.765	-	
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	104.650	35.992	-		-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.809.065	-	94.097		38.123.269
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**47.724.335**	**35.992**	**14.509.330**	**-**	**38.243.842**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	659.286.603	-	207.479.419	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler		-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.516.538	1.209.430	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**662.803.141**	**1.209.430**	**207.479.419**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**710.527.476**	**1.245.422**	**221.988.749**	**-**	**38.243.842**
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)**	**(621.973.969)**	**(1.242.959)**	**(197.873.453)**	**45**	**262.624.326**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(680.827.154)**	**(33.539)**	**(217.870.656)**	**45**	**292.248.617**
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**	-	-	-	-	-

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2016:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(383.755)	383.755	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(383.755)**	**383.755**	**-**	**-**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(68.538.579)	68.538.580	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(68.538.579)**	**68.538.580**	**-**	**-**
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.001.635	(1.001.635)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**-**	**-**	**1.001.635**	**(1.001.635)**
TOPLAM (3+6+9)	**(68.922.335)**	**68.922.335**	**1.001.635**	**(1.001.635)**

Grup'un, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 116.613.750 Avro, 4.381.210 ABD doları ve 65.068.321 Ruble karşılığı 405.588.354 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 68.643.118 TL karşılığı 1.349.245 Avro ve 21.398.770 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2015:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(361.403)	361.403	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(361.403)**	**361.403**	**-**	**-**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(62.876.267)	62.876.267	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(62.876.267)**	**62.876.267**	**-**	**-**
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.040.273	(1.040.273)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**-**	**-**	**1.040.273**	**(1.040.273)**
TOPLAM (3+6+9)	**(63.237.670)**	**63.237.670**	**1.040.273**	**(1.040.273)**

Grup'un, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 122.913.000 Avro, 2.808.000 ABD doları ve 68.374.676 Ruble karşılığı 398.795.427 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 65.552.557 TL karşılığı 1.405.228 Avro ve 21.009.529 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

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

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	63.372.687	63.076.096
Finansal yükümlülükler	759.122.153	704.016.932

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Grup'un değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLAR

27.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

Finansal varlıklar

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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.

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30 Eylül 2016	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(1.888.872)	25.699.478

31 Aralık 2015	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(5.413.438)	27.588.350

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	**30 Eylül 2016**	**31 Aralık 2015**
Nakit ve nakit benzerleri	64.264	40.667
Diğer dönen varlıklar	1.963.296	441.076
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	185.613.553	180.197.000
Diğer duran varlıklar	20.639.470	20.294.340
TOPLAM VARLIKLAR	**208.280.583**	**200.973.083**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.531.816	5.528.916
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	55.617.838	43.158.470
Uzun vadeli borçlanmalar	47.318.385	42.604.997
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16.150.475	17.722.600
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**122.618.514**	**109.014.983**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**85.662.069**	**91.958.100**

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	**30 Eylül 2016**	**30 Eylül 2015**
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	1.282.034	-
Satışların maliyeti (-)	(1.969.811)	(1.748.292)
BRÜT ZARAR	**(687.777)**	**(1.748.292)**
Genel yönetim giderleri (-)	(336.056)	(335.834)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	6.771	85.551
ESAS FAALİYET ZARARI	**(1.017.062)**	**(1.998.575)**
Finansman giderleri, net (-)	(6.851.093)	(16.116.204)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	**(7.868.155)**	**(18.114.779)**
Dönem vergi geliri	1.572.125	3.622.955
- Ertelenmiş vergi geliri	*1.572.125*	3.622.955
DÖNEM ZARARI	**(6.296.030)**	**(14.491.824)**

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2016**	**31 Aralık 2015**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.342.439	10.149.201
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	765.267.523	751.851.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	424.403.825	424.403.825
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		**30.834.114**	**31.805.107**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**1.223.847.901**	**1.218.209.133**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	408.326.525	371.970.288
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.486.054	9.442.359
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	807.035.322	836.796.486
	Diğer kaynaklar		**-**	**-**
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**1.223.847.901**	**1.218.209.133**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2016**	**31 Aralık 2015**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.329.664	10.133.075
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	67.074.294	67.074.294
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	907.742.353	850.407.592
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%62,53	%61,72	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%34,95	%35,67	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%34,68	%34,84	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%164,13	%147,21	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,27	%0,83	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

……..