

**AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

| | |
|--|--|
| BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... | 1-2 |
| BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 3 |
| BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..... | 6-58 |
| NOT 1 | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6 |
| NOT 2 | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-17 |
| NOT 3 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 17-18 |
| NOT 4 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 19 |
| NOT 5 | FİNANSAL BORÇLANMALAR..... 20-21 |
| NOT 6 | TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR..... 21-22 |
| NOT 7 | DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR 22 |
| NOT 8 | FİNANSAL YATIRIMLAR 23 |
| NOT 9 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 23-26 |
| NOT 10 | MADDİ DURAN VARLIKLAR 27 |
| NOT 11 | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 28 |
| NOT 12 | DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI..... 28 |
| NOT 13 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 28 |
| NOT 14 | TAAHHÜTLER..... 29-33 |
| NOT 15 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 34 |
| NOT 16 | PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 35 |
| NOT 17 | DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER..... 35 |
| NOT 18 | ÖZKAYNAKLAR..... 36-37 |
| NOT 19 | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 37 |
| NOT 20 | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 37-38 |
| NOT 21 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER..... 38 |
| NOT 22 | FİNANSMAN GELİRLERİ..... 38 |
| NOT 23 | FİNANSMAN GİDERLERİ 39 |
| NOT 24 | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 39 |
| NOT 25 | PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR) 39 |
| NOT 26 | GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 40-45 |
| NOT 27 | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... 45-55 |
| NOT 28 | FİNANSAL ARAÇLAR..... 55-56 |
| NOT 29 | RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 56 |
| EK DİPNOT | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 57-58 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| VARLIKLAR | Dipnot referansları | Yeniden düzenlenmiş (Not 2.1) | | |
|--|---------------------|---|---|---|
| | | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014 |
| DÖNEN VARLIKLAR | | 10.725.153 | 17.981.046 | 6.108.289 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 851.716 | 10.149.201 | 232.262 |
| Ticari alacaklar | 6 | 4.744.216 | 5.689.764 | 3.934.495 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6 | 4.744.216 | 5.689.764 | 3.934.495 |
| Diğer alacaklar | | - | 90.905 | - |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 7 | - | 90.905 | - |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 289.854 | 515.759 | 62.455 |
| Diğer dönen varlıklar | 17 | 4.839.367 | 1.535.417 | 1.879.077 |
| DURAN VARLIKLAR | | 827.683.775 | 960.487.503 | 906.416.215 |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar | | 168.194.091 | 168.194.091 | 156.154.435 |
| - <i>Bağlı ortaklıklar</i> | 8 | 168.194.091 | 168.194.091 | 156.154.435 |
| Diğer alacaklar | | 162.623 | 104.281 | 101.737 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 7 | 162.623 | 104.281 | 101.737 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 643.531.637 | 768.229.245 | 729.918.838 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 40.192 | 32.982 | 44.149 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 14.845 | 16.816 | 4.267 |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i> | 11 | 14.845 | 16.816 | 4.267 |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 910.948 | 4.324.823 | 10.687 |
| Diğer duran varlıklar | 17 | 14.829.439 | 19.585.265 | 20.182.102 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 838.408.928 | 978.468.549 | 912.524.504 |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| KAYNAKLAR | Dipnot referansları | Yeniden düzenlenmiş (Not 2.1) | | |
|--|---------------------|---|---|---|
| | | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014 |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 71.889.859 | 33.304.489 | 101.068.115 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 5.174.329 | - | 31.808.759 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 62.239.489 | 25.820.555 | 65.336.695 |
| Ticari borçlar | 6 | 545.797 | 3.457.574 | 953.935 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 3,6 | - | 2.811.915 | 721.394 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6 | 545.797 | 645.659 | 232.541 |
| Diğer borçlar | | 2.236.109 | 2.421.230 | 1.547.473 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 2.236.109 | 2.421.230 | 1.547.473 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 137.119 | 328.404 | 230.904 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 15 | 137.119 | 328.404 | 230.904 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 17 | 1.557.016 | 1.276.726 | 1.190.349 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 406.580.413 | 364.486.403 | 201.967.762 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 385.562.664 | 346.149.733 | 186.486.522 |
| Diğer borçlar | | 17.405.050 | 14.655.363 | 12.189.684 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 17.405.050 | 14.655.363 | 12.189.684 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 109.136 | 80.773 | 59.832 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 15 | 109.136 | 80.773 | 59.832 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | 17 | 3.503.563 | 3.600.534 | 3.231.724 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 359.938.656 | 580.677.657 | 609.488.627 |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 184.000.000 | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 18 | 317.344 | 317.344 | 317.344 |
| Geri alınmış paylar (-) | 18 | (3.338.783) | - | - |
| Paylara ilişkin primler | 18 | 58.880.000 | 58.880.000 | 58.880.000 |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 18 | 4.147 | 4.147 | 4.147 |
| Geçmiş yıllar karları | | 337.476.166 | 366.287.136 | 366.287.136 |
| Net dönem zararı | | (217.400.218) | (28.810.970) | - |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 838.408.928 | 978.468.549 | 912.524.504 |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| KAR VEYA ZARAR KISMI | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2016 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2015 |
|--|----------------------------|---|---|
| Hasılat | 19 | 19.631.113 | 23.980.607 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (3.453.344) | (3.152.098) |
| BRÜT KAR | | 16.177.769 | 20.828.509 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (3.700.682) | (3.560.856) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 58.862 | 15.474.542 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (142.230.633) | (78.083) |
| ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI | | (129.694.684) | 32.664.112 |
| Finansman gelirleri | 22 | 573.436 | 27.264.024 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (88.278.970) | (88.739.106) |
| VERGİ ÖNCESİ ZARAR | | (217.400.218) | (28.810.970) |
| Dönem vergi gideri | | - | - |
| DÖNEM ZARARI | | (217.400.218) | (28.810.970) |
| Pay başına kayıp (Tam TL) | 25 | (1,18) | (0,16) |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Geri alınmış paylar | Paylara ilişkin primler | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar | | Toplam öz kaynaklar |
|--|--------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| | | | | | | Geçmiş yıllar karları | Net dönem zararı | |
| 1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | - | 58.880.000 | 4.147 | 366.287.136 | - | 609.488.627 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gider | - | - | - | - | - | - | (28.810.970) | (28.810.970) |
| 31 Aralık 2015 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | - | 58.880.000 | 4.147 | 366.287.136 | (28.810.970) | 580.677.657 |
| 1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | - | 58.880.000 | 4.147 | 366.287.136 | (28.810.970) | 580.677.657 |
| Transferler | - | - | - | - | - | (28.810.970) | 28.810.970 | - |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 18) | - | - | (3.338.783) | - | - | - | - | (3.338.783) |
| Toplam kapsamlı gider | - | - | - | - | - | - | (217.400.218) | (217.400.218) |
| 31 Aralık 2016 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | (3.338.783) | 58.880.000 | 4.147 | 337.476.166 | (217.400.218) | 359.938.656 |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2016 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2015 |
|--|------------------------|--|--|
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem zararı | | (217.400.218) | (28.810.970) |
| Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler: | | | |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 10, 11 | 20.539 | 17.265 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | 15 | 54.747 | 147.241 |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 21 | 142.128.699 | (15.305.078) |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 23.176.264 | 22.082.817 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 59.460.693 | 43.538.015 |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler | | 183.319 | 455.187 |
| | | 7.624.043 | 22.124.477 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | | |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | 945.548 | (1.755.269) |
| Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | 32.563 | (93.449) |
| Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler | | (2.911.777) | 2.503.639 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler | | (424.826) | 588.029 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 5.091.656 | (639.374) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 10.357.207 | 22.728.053 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (217.669) | (28.800) |
| Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları | | 10.139.538 | 22.699.253 |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Bağlı ortaklık sermaye ve sermaye avansı ödemeleri | 8 | - | (12.039.656) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 10,11 | (27.659) | (18.647) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından elde edilen nakit girişleri | 10 | 1.882 | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 9 | (14.441.699) | (20.253.922) |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları | | (14.467.476) | (32.312.225) |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Kredilerden nakit girişleri | | 26.545.500 | 323.045.600 |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (5.000.000) | (278.245.303) |
| Ödenen faiz | | (22.796.263) | (19.092.604) |
| Alınan faiz | | 156.064 | 610.139 |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer öz kaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | | (3.338.783) | - |
| Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları | | (536.065) | (6.787.921) |
| Finansman faaliyetlerinden (kullanılan) /elde edilen net nakit akışları | | (4.969.547) | 19.529.911 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış | | (9.297.485) | 9.916.939 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | | 10.149.201 | 232.262 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 851.716 | 10.149.201 |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN 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.’nin 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.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GT’nin portföyünde KKTC’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan 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 Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin sırasıyla %97,72 ve %95 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,28 ve %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’nin 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Akfen GYO’nun çalışan sayısı 10 (31 Aralık 2015: 13)’dur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

İlişikteki bireysel 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. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

b *TMS’ye uygunluk beyanı*

İlişikteki bireysel 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.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 3 Mart 2017 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Şirket’in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

d *Bağlı ortaklıklar*

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| Şirket | Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) |
|---------------|---|
| Akfen GT | 100 |
| HDI | 100 |
| RHI | 97,72 |
| RPI | 95 |
| Akfen Karaköy | 70 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

e Yabancı para

Yabancı para işlemler

Yabancı para işlemler ilgili Şirket’in fonksiyonel para birimine 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 kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

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

f Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi

İlişkitedeki bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki dönem bireysel finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar veya düzenlemeler yapılabilir. Cari dönem bireysel finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından yapılan sınıflandırmalar ve düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

| 31 Aralık 2015 | Referans | Önceden Raporlanan | Düzenleme etkisi | Yeniden düzenlenmiş |
|-------------------------------|----------|--------------------|------------------|---------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | A | 751.851.000 | 16.378.245 | 768.229.245 |
| Kısa vadeli diğer borçlar | A | 698.348 | 1.722.882 | 2.421.230 |
| Uzun vadeli diğer borçlar | A | - | 14.655.363 | 14.655.363 |

| 1 Ocak 2015 | Referans | Önceden Raporlanan | Düzenleme etkisi | Yeniden düzenlenmiş |
|-------------------------------|----------|--------------------|------------------|---------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | A | 716.292.000 | 13.626.838 | 729.918.838 |
| Kısa vadeli diğer borçlar | A | 110.319 | 1.437.154 | 1.547.473 |
| Uzun vadeli diğer borçlar | A | - | 12.189.684 | 12.189.684 |

- A. Şirket’in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin, bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 2.4.3).

Ayrıca Şirket’in 31 Aralık 2015 itibarıyla konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Hasılat” altında “Banka mevduatı faiz gelirleri” içerisinde sınıflanan 445.690 TL tutarındaki faiz geliri, “Finansman gelirleri” altına “Faiz gelirleri” olarak sınıflanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri

Bireysel 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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17).

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik 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 İstisnasının Uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1 - Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2012 - 2014 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- TFRS 9 - Finansal Araçlar

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

- UFRS 10 ve UMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
- Yıllık İyileştirmeler - 2010 - 2012 Dönemi
- 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)
- UFRS 4 - Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)
- UMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)
- UFRS Yorum 22 - Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri
- UFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014 - 2016 Dönemi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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 Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

2.4.2 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 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 gerçekleştirilecek 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 kiralamaya ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Şirket'in sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Şirket'in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

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, gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.4 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

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

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan 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 değerlendirilir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akımı, alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket 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.

Şirket, 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

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.

2.4.8. 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 sayısı ile 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, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in 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, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.11. 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 Şirket

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. Şirket’in faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmecilerle yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

Kiracı olarak Şirket

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Bu sebeple bu araziler için ödenecek olan kira bedellerinin indirgenmiş değerleri konsolide finansal tablolarda diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilir.

2.4.12. İlişkili taraflar

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda bağlı ortaklıklar, ortaklar, Şirket’in üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile iş ortaklıkları “ilişkili taraflar” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.4.13. Vergilendirme

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.14. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.4.15. 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 Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

2.6. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 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.

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraflara ticari borçlar

İlişkili taraflara ticari borçlar:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | - | 2.811.915 |
| | - | 2.811.915 |

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in 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 5'te verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

3.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 9.998.601 | 14.728.688 |
| | 9.998.601 | 14.728.688 |

b) Kira giderleri

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|------------|----------------|----------------|
| Hamdi Akın | 423.611 | 397.166 |
| | 423.611 | 397.166 |

c) Faiz gelirleri

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. | 33.383 | 82.055 |
| Akfen Holding | 3.360 | 1.097 |
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 125 | - |
| | 36.868 | 83.152 |

d) Faiz giderleri

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. | 110.431 | 303.331 |
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 25.735 | - |
| | 136.166 | 303.331 |

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar | 1.741.849 | 1.437.880 |
| | 1.741.849 | 1.437.880 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|-------------------|
| Kasa | 13.747 | 16.126 |
| Bankalar | 723.897 | 10.133.075 |
| - Vadesiz mevduat | 123.897 | 266.179 |
| - Vadeli mevduat | 600.000 | 9.866.896 |
| Yatırım Fonları | 114.072 | - |
| Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri | 851.716 | 10.149.201 |

Vadesiz mevduat

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| TL | 120.410 | 68.749 |
| Avro | 2.652 | 196.941 |
| ABD Doları | 835 | 489 |
| Toplam vadesiz mevduat | 123.897 | 266.179 |

Vadeli mevduat

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

31 Aralık 2016

| Para Birimi | Vade | Faiz Oranı | 31 Aralık 2016 |
|---------------|-----------|------------|----------------|
| TL | Ocak 2017 | %7,50 | 600.000 |
| Toplam | | | 600.000 |

31 Aralık 2015

| Para Birimi | Vade | Faiz Oranı | 31 Aralık 2015 |
|---------------------|-----------|------------|------------------|
| Avro ⁽¹⁾ | Ocak 2016 | %7,20 | 7.816.896 |
| TL | Ocak 2016 | %10,00 | 2.050.000 |
| Toplam | | | 9.866.896 |

⁽¹⁾ 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Avro bazındaki vadeli mevduat hesabı, detayları Not 5 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u> | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 5.174.329 | - |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 62.239.489 | 25.820.555 |
| <u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u> | | |
| Uzun vadeli banka kredileri | 385.562.664 | 346.149.733 |
| Toplam finansal borçlar | 452.976.482 | 371.970.288 |

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıldan kısa | 67.413.818 | 25.820.555 |
| 1 - 2 yıl | 46.695.508 | 34.357.474 |
| 2 - 3 yıl | 44.702.137 | 37.583.127 |
| 3 - 4 yıl | 39.336.881 | 35.055.539 |
| 4 - 5 yıl | 35.476.055 | 31.789.284 |
| 5 yıl ve üzeri | 219.352.083 | 207.364.309 |
| Toplam finansal borçlar | 452.976.482 | 371.970.288 |

Finansal borçların para birimi ve faiz oranı detay aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016:

| Para birimi | Nominal faiz oranı | Orjinal döviz tutarı | Kısa vadeli | Uzun vadeli | Toplam |
|--------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Avro (1) (*) | % 7,20 | 115.686.295 | 43.621.923 | 385.562.664 | 429.184.587 |
| Avro (2) | % 6,125 | 5.018.347 | 18.617.566 | - | 18.617.566 |
| TL (3) | % 13,90 | 5.174.329 | 5.174.329 | - | 5.174.329 |
| | | | 67.413.818 | 385.562.664 | 452.976.482 |

31 Aralık 2015:

| Para birimi | Nominal faiz oranı | Orjinal döviz tutarı | Kısa vadeli | Uzun vadeli | Toplam |
|--------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Avro (1) (*) | % 7,20 | 117.060.136 | 25.820.555 | 346.149.733 | 371.970.288 |
| | | | 25.820.555 | 346.149.733 | 371.970.288 |

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

(1) Şirket'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket'in 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 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiş olup Şirket'e ait mevcut tüm krediler refinance edilmiştir. Kredinin faiz oranı ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, 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 edilecek 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 rehn edilmiştir,
- 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 Şirket’teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

(2) 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.

(3) 2016 yılının Ekim ayında toplam 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding’in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 4.744.216 | 5.689.764 |
| | 4.744.216 | 5.689.764 |

31 Aralık 2016 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların tamamı (31 Aralık 2015: 5.601.364 TL tutarındaki kısmı) Şirket’in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽¹⁾ | - | 2.811.915 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 545.797 | 645.659 |
| - Diğer gider tahakkukları | 116.251 | 158.805 |
| - Diğer ticari borçlar | 429.546 | 486.854 |
| | 545.797 | 3.457.574 |

(1) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket’in Tuzla, Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’e olan ticari borçlardan oluşmaktadır (Not 3).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | - | 90.905 |
| | - | 90.905 |

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 162.623 | 104.281 |
| | 162.623 | 104.281 |

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 | 1 Ocak 2015 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arsa kiralama borçları (Not 9) | 1.962.587 | 1.722.882 | 1.455.724 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 78.130 | 269.719 | 66.351 |
| Ödenecek sosyal sigortalar primleri | 54.782 | 28.629 | 25.398 |
| Alınan sipariş avansları | - | 400.000 | - |
| Diğer | 140.610 | - | - |
| | 2.236.109 | 2.421.230 | 1.547.473 |

d) Uzun vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 | 1 Ocak 2015 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Arsa kiralama borçları (Not 9) | 17.405.050 | 14.655.363 | 12.189.684 |
| | 17.405.050 | 14.655.363 | 12.189.684 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | Sahiplik Oranı (%) | 31 Aralık 2016 | Sahiplik Oranı (%) | 31 Aralık 2015 |
|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Akfen GT | 100 | 121.000.000 | 100 | 121.000.000 |
| HDI | 100 | 23.114.779 | 100 | 23.114.779 |
| Akfen Karaköy | 70 | 24.079.312 | 70 | 24.079.312 |
| Toplam | | 168.194.091 | | 168.194.091 |

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | Akfen GT | HDI | Akfen Karaköy | Toplam |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015 | 121.000.000 | 23.114.779 | 12.039.656 | 156.154.435 |
| Sermaye ve sermaye avansı ödemeleri | - | - | 12.039.656 | 12.039.656 |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015 | 121.000.000 | 23.114.779 | 24.079.312 | 168.194.091 |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016 | 121.000.000 | 23.114.779 | 24.079.312 | 168.194.091 |
| Sermaye ödemeleri | - | - | - | - |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 | 121.000.000 | 23.114.779 | 24.079.312 | 168.194.091 |

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 | 1 Ocak 2015 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 574.394.000 | 709.057.000 | 695.375.000 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 49.770.000 | 42.794.000 | 20.917.000 |
| Arsa kiralari | 19.367.637 | 16.378.245 | 13.626.838 |
| Toplam | 643.531.637 | 768.229.245 | 729.918.838 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 709.057.000 | 695.375.000 |
| Girişler | 518.910 | 323.584 |
| Değer (azalışı)/artışı, net | (135.181.910) | 13.358.416 |
| 31 Aralık | 574.394.000 | 709.057.000 |

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından 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, Şirket’in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | 31 Aralık 2016 | | 31 Aralık 2015 | |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | 31 Aralık 2016 | 170.118.000 | 31 Aralık 2015 | 226.575.000 |
| Novotel Trabzon | 31 Aralık 2016 | 109.210.000 | 31 Aralık 2015 | 123.561.000 |
| Ibis Otel Alsancak İzmir | 31 Aralık 2016 | 45.048.000 | 31 Aralık 2015 | 46.857.000 |
| Ibis Otel Adana | 31 Aralık 2016 | 43.520.000 | 31 Aralık 2015 | 44.790.000 |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri | 31 Aralık 2016 | 42.096.000 | 31 Aralık 2015 | 51.770.000 |
| Ibis Otel Esenyurt | 31 Aralık 2016 | 40.952.000 | 31 Aralık 2015 | 60.313.000 |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep | 31 Aralık 2016 | 40.178.000 | 31 Aralık 2015 | 58.088.000 |
| Ibis Otel Bursa | 31 Aralık 2016 | 37.320.000 | 31 Aralık 2015 | 45.580.000 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 31 Aralık 2016 | 34.478.000 | 31 Aralık 2015 | 37.897.000 |
| Ibis Otel Eskişehir | 31 Aralık 2016 | 11.474.000 | 31 Aralık 2015 | 13.626.000 |
| Toplam | | 574.394.000 | | 709.057.000 |

31 Aralık 2016 itibarıyla Türkiye’deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 669.176.885 TL’dir (31 Aralık 2015: 573.162.746 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 541.741.901 TL’dir (31 Aralık 2015: 448.124.255 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | İskonto oranları 31 Aralık 2016 | İskonto oranları 31 Aralık 2015 |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | %10,09 ve %11,18 | %7,50 ve %9,50 |
| Novotel Trabzon | %10,09 ve %11,18 | %7,50 ve %9,50 |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri | %10,45 ve %11,54 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep | %10,09 ve %11,18 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel Bursa | %10,09 ve %11,18 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel Eskişehir | %10,09 ve %11,18 | %7,50 ve %9,50 |
| Ibis Otel Adana | %10,09 ve %11,18 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel Esenyurt | %10,45 ve %11,54 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel Alsancak İzmir | %10,09 ve %11,18 | %8,00 ve %10,00 |
| Ibis Otel Ankara Airport | %10,09 ve %11,18 | %8,00 ve %10,00 |

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak | 42.794.000 | 20.917.000 |
| Girişler | 13.922.789 | 19.930.338 |
| Değer (azalışı)/artışı | (6.946.789) | 1.946.662 |
| 31 Aralık | 49.770.000 | 42.794.000 |

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | 31 Aralık 2016 | | 31 Aralık 2015 | |
|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Ibis Otel Tuzla Projesi | 31 Aralık 2016 | 49.770.000 | 31 Aralık 2015 | 42.794.000 |
| Toplam | | 49.770.000 | | 42.794.000 |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 45.075.285 TL’dir (31 Aralık 2015: 38.607.840 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 118.813.900 TL’dir (31 Aralık 2015: 101.766.368 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | İskonto oranları 31 Aralık 2016 | İskonto oranları 31 Aralık 2015 |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ibis Otel Tuzla Projesi | %10,45 ve %11,54 | %9,00 ve %10,00 |

31 Aralık 2016 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.398.921 TL ve 54.423 TL’dir (31 Aralık 2015: 3.110.245 TL ve 41.853 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, , dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ile resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

Arsa kiralari

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Şirket’in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

| | Tesis, makine ve cihazlar | Döşeme ve demirbaşlar | Toplam |
|--|------------------------------|--------------------------|------------------|
| Maliyet değeri | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015 | 4.688 | 248.702 | 253.390 |
| Alımlar | - | 3.647 | 3.647 |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015 | 4.688 | 252.349 | 257.037 |
| Maliyet değeri | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016 | 4.688 | 252.349 | 257.037 |
| Alımlar | - | 24.259 | 24.259 |
| Çıkışlar | - | (3.013) | (3.013) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 | 4.688 | 273.595 | 278.283 |
| Birikmiş amortisman | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015 | (2.531) | (206.710) | (209.241) |
| Dönem gideri | (384) | (14.430) | (14.814) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015 | (2.915) | (221.140) | (224.055) |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016 | (2.915) | (221.140) | (224.055) |
| Dönem gideri | (385) | (14.783) | (15.168) |
| Çıkışlar amortismanı | - | 1.132 | 1.132 |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 | (3.300) | (234.791) | (238.091) |
| Net defter değeri | | | |
| 1 Ocak 2015 | 2.157 | 41.992 | 44.149 |
| 31 Aralık 2015 | 1.773 | 31.209 | 32.982 |
| 1 Ocak 2016 | 1.773 | 31.209 | 32.982 |
| 31 Aralık 2016 | 1.388 | 38.804 | 40.192 |

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 15.168 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2015: 14.814 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| | Yazılım programları |
|--|---------------------|
| Maliyet değeri | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015 | 50.192 |
| Alımlar | 15.000 |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015 | 65.192 |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016 | 65.192 |
| Alımlar | 3.400 |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 | 68.592 |
| Birikmiş itfa payları | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015 | (45.925) |
| Dönem gideri | (2.451) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015 | (48.376) |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016 | (48.376) |
| Dönem gideri | (5.371) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 | (53.747) |
| Net defter değeri | |
| 1 Ocak 2015 | 4.267 |
| 31 Aralık 2015 | 16.816 |
| 1 Ocak 2016 | 16.816 |
| 31 Aralık 2016 | 14.845 |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 5.371 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2015 : 2.451 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER

14.1. Şirket tarafından verilen TRİ’ler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket tarafından verilen TRİ’ler | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | 664.596.211 | 553.441.752 |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | 322.409.780 | 296.965.840 |
| 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 | - | - |
| | 987.005.991 | 850.407.592 |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 800.000 ABD Doları’dır (31 Aralık 2015: 173.052.185 Avro ve 800.000 Amerikan Doları). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 47.800.000 Avro’dur (31 Aralık 2015: 47.800.000 Avro).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 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 ve 145.076.560 TL’si Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket’in vermiş olduğu TRİ’ler, Şirket’in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.2. Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket, kiracı olarak 7 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Şirket, 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 şirketin bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli 30.840 TL'dir.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------|------------------|------------------|
| Kira giderleri | 3.082.607 | 2.875.412 |
| | 3.082.607 | 2.875.412 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralama için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa | 2.143.509 | 1.611.989 |
| 1 - 5 yıl | 8.561.784 | 7.839.548 |
| 5 yıl ve üzeri | 79.316.660 | 82.040.640 |
| | 90.021.953 | 91.492.177 |

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (*) | | |
| Kısa vadeli (Not 17) | 1.557.016 | 1.276.726 |
| Uzun vadeli (Not 17) | 3.503.563 | 3.600.534 |
| | 5.060.579 | 4.877.260 |

(*) İlgili tutarlar kiralama giderlerinin doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilmesi neticesinde oluşmaktadır.

14.3. Kiraya veren olarak Şirket

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket 13 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Şirket, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir’de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul’da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon’da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri’de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana’da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 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.
- Şirket, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara’da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla’da 2017 yılının 1. çeyreğinde faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

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.
- 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.

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 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.

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

- Şirket, 29 Nisan 2016 tarihinde Algök Gıda Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Mayıs 2016 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. 2017 Ocak ayından başlamak üzere aylık kira bedeli KDV dahil 17.700 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında artırılabacaktır.
- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafes için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafesinin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2016 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 6.550 TL'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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 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.'nin 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 artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nin ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye artırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.
- ACCOR S.A. ilk tercih hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığı ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne ek olarak imzalanan düzenleme sözleşmesine göre 1 Ocak 2013 tarihinden 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 137.119 | 328.404 |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli | 109.136 | 80.773 |
| | 246.255 | 409.177 |

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, 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. 31 Aralık 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 Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Net iskonto oranı | %4,50 | %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 | 11.754 | 7.270 |
| Hizmet maliyeti | 11.771 | 9.309 |
| Dönem içinde ödenen | (48.409) | (28.800) |
| Aktüeryal kayıp | 53.247 | 33.162 |
| 31 Aralık | 109.136 | 80.773 |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 328.404 | 230.904 |
| Dönem içinde ödenen | (169.260) | - |
| Cari dönemdeki (azalış)/artış | (22.025) | 97.500 |
| 31 Aralık | 137.119 | 328.404 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 204.007 | 469.596 |
| Sipariş avansları | 48.189 | 35.263 |
| İş avansları | 37.658 | 10.900 |
| | 289.854 | 515.759 |

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 910.948 | 2.847.707 |
| Verilen avanslar ⁽¹⁾ | - | 1.477.116 |
| | 910.948 | 4.324.823 |

⁽¹⁾ Verilen avanslar, 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Ibis Otel Tuzla proje inşaatı için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

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

a) Diğer dönen varlıklar

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV | 4.755.829 | 1.304.213 |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 83.169 | 67.423 |
| Diğer | 369 | 163.781 |
| | 4.839.367 | 1.535.417 |

b) Diğer duran varlıklar

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 14.829.439 | 19.585.265 |
| | 14.829.439 | 19.585.265 |

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 14) | 1.557.016 | 1.276.726 |
| | 1.557.016 | 1.276.726 |

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 14) | 3.503.563 | 3.600.534 |
| | 3.503.563 | 3.600.534 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

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

| Ortaklar | (%) | 31 Aralık 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) 31 Aralık 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, Şirket'in 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %1,31'ine denk gelen 2.409.000 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 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. Paylara ilişkin primler

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.

18.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

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

| | 31 Aralık 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 değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

Şirket'in 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 3.338.783 TL tutarında, 2.409.000 adet Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Aralık 2016 itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %1,31'dir.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kira gelirleri | 19.631.113 | 23.980.607 |
| Toplam hasılat | 19.631.113 | 23.980.607 |
| Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾ | (2.533.996) | (2.361.457) |
| Sigorta giderleri | (647.590) | (593.098) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (269.673) | (193.221) |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (231) | (1.015) |
| Diğer | (1.854) | (3.307) |
| Toplam satışların maliyeti | (3.453.344) | (3.152.098) |

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Personel giderleri | 1.910.282 | 1.941.334 |
| Operasyonel kiralama giderleri | 548.611 | 513.955 |
| Bağış ve yardımlar (*) | 500.000 | - |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 351.184 | 582.277 |
| Danışmanlık giderleri | 148.023 | 189.500 |
| Seyahat ve temsil giderleri | 107.177 | 118.549 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | 23.227 | 30.691 |
| Amortisman giderleri | 15.168 | 14.814 |
| İtfa payı giderleri | 5.371 | 2.451 |
| Reklam giderleri | - | 9.841 |
| Diğer | 91.639 | 157.444 |
| Toplam | 3.700.682 | 3.560.856 |

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Maaşlar ve ücretler | 1.645.837 | 1.610.988 |
| SSK işveren payı | 151.224 | 130.544 |
| Kıdem tazminatı gideri | 76.772 | 49.741 |
| Diğer | 36.449 | 150.061 |
| Toplam | 1.910.282 | 1.941.334 |

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|----------------|-------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net | - | 15.305.078 |
| Kur farkı geliri | 16.956 | 93.206 |
| Diğer | 41.906 | 76.258 |
| Toplam | 58.862 | 15.474.542 |

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------|----------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net | 142.128.699 | - |
| Kur farkı giderleri | 86.733 | 78.020 |
| Diğer | 15.201 | 63 |
| Toplam | 142.230.633 | 78.083 |

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---------------------|----------------|-------------------|
| Kur farkı gelirleri | 417.372 | 26.653.885 |
| Faiz geliri | 156.064 | 610.139 |
| Toplam | 573.436 | 27.264.024 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kur farkı gideri | 64.946.642 | 66.046.150 |
| Faiz giderleri | 22.796.263 | 19.092.604 |
| Komisyon giderleri ⁽¹⁾ | 340.970 | 3.487.192 |
| Teminat mektubu giderleri | 30.836 | 25.124 |
| Diğer | 164.259 | 88.036 |
| Toplam | 88.278.970 | 88.739.106 |

⁽¹⁾ 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla komisyon giderleri kısmı Akfen GYO'nun 2015 yılında gerçekleştirmiş olduğu refinansman dolayısıyla kapatmış olduğu kredilere ilişkin yapılan erken ödeme komisyonları ile ilgilidir.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönemde 2.934.387 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2015: 2.278.271 TL).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 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 dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

25. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| Tedavüldeki hisse senedi adedi | | |
| 1 Ocak | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Dönem sonu | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Dönem zararı | (217.400.218) | (28.810.970) |
| Hisse başına kayıp ve seyreltilmiş hisse başına kayıp (Tam TL) | (1,18) | (0,16) |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli nakit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket’in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Aralık 2016 | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
|---------------------------------------|---|---|---------------|----------------------|-----|
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 851.716 | - | 851.716 | 851.716 | - |
| Ticari alacaklar | 4.744.216 | - | 4.744.216 | 4.744.216 | - |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | 452.976.482 | - | 452.976.482 | 452.976.482 | - |
| Ticari borçlar | 545.797 | - | 545.797 | 545.797 | - |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 31 Aralık 2015 | | | | | |
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 10.149.201 | - | 10.149.201 | 10.149.201 | - |
| Ticari alacaklar | 5.689.764 | - | 5.689.764 | 5.689.764 | - |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | 371.970.288 | - | 371.970.288 | 371.970.288 | - |
| Ticari borçlar | 3.457.574 | - | 3.457.574 | 3.457.574 | - |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 2.811.915 | - | 2.811.915 | 2.811.915 | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9).

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2016 | Gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 574.394.000 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 49.770.000 |

| 31 Aralık 2015 | Gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 709.057.000 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 42.794.000 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sektör bazında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, bu gerçeğe uygun değerlerin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 | Değerleme yöntemi | Gözlemlenemeyen önemli girdiler | 31 Aralık 2016 Veri aralığı (Ağırlıklı Ortalama) | 31 Aralık 2015 Veri aralığı (Ağırlıklı ortalama) |
|-------------|--------------------|----------------|------------------------|---|---|---|
| Otel | 624.164.000 | 751.851.000 | İndirgenmiş nakit akış | * Oda ücreti (günlük) - Avro * Doluluk oranı | 81 | 97 |
| Seviye 3 | | | | | %78 | %77 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralarn gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (40 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanabilir alan(m2)(Ofis)
- İskonto oranı
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2016 | Duyarlılık analizi | Artarsa | Azalırsa |
|------------------------|--------------------|--|--|
| | | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| Otel | | | |
| İskonto oranı | 0,50% | (27.415.500) | 30.416.000 |
| Oda ücreti artış oranı | 1% | 7.082.007 | (7.972.000) |
| Doluluk oranı | 1% | 10.092.638 | (9.354.285) |

Şirket'in faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan yabancı para birimine (Avro) dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in 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,

Şirket'in 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. 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.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

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 Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

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

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

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in, bu finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Şirket kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Avro / TL | 3,7099 | 3,1776 |
| ABD Doları / TL | 3,5192 | 2,9076 |
| Ruble/TL | 0,0586 | 0,0401 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(iii) Likidite riski

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

Genellikle Şirket’in 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.

(iv) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket’in 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 Şirket’in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket’in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket’in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

(iv) Operasyonel risk (Devamı)

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 şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Sermaye yönetimi

Şirket, 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 Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| Toplam yükümlülükler | 478.470.272 | 397.790.892 |
| Hazır değerler | (851.716) | (10.149.201) |
| Net yükümlülük | 477.618.556 | 387.641.691 |
| Özkaynaklar | 359.938.656 | 580.677.657 |
| Toplam kaynak | 837.557.212 | 968.319.348 |
| Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı | %57 | %40 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2016 | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|-------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | 4.744.216 | - | 162.623 | 837.969 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | - | 4.744.216 | - | 162.623 | 837.969 | - |
| 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 değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

| 31 Aralık 2015 | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|-------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------------|-------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | 5.689.764 | - | 195.186 | 10.133.075 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | - | 5.689.764 | - | 195.186 | 10.133.075 | - |
| 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 değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.2. Likidite riski

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

31 Aralık 2016:

| Sözleşme uyarınca vadeleri | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|--|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı | | | | |
| | | (I)+(II)+(III)+(IV) | (I) | (II) | (III) | (IV) |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Banka kredileri | 452.976.482 | 624.521.474 | 17.161.528 | 52.699.589 | 201.856.719 | 352.803.638 |
| Ticari borçlar | 545.797 | 545.797 | 545.797 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 24.701.738 | 24.701.738 | 2.416.279 | 1.376.846 | 9.630.867 | 11.277.746 |

31 Aralık 2015:

| Sözleşme uyarınca vadeleri | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|--|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı | | | | |
| | | (I)+(II)+(III)+(IV) | (I) | (II) | (III) | (IV) |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Banka kredileri | 371.970.288 | 538.664.849 | 6.708.549 | 20.199.368 | 168.638.727 | 343.118.205 |
| Ticari borçlar | 3.457.574 | 3.457.574 | 3.457.574 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 21.953.853 | 21.953.853 | 2.483.705 | 1.214.251 | 8.726.805 | 9.529.092 |

Şirket’in 31 Aralık 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

| 31 Aralık 2016 | | TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | GBP | RUB |
|----------------|--|--|--------------------|----------------------|-----------|----------|
| 1 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 2a | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil) | 9.659 | 887 | 1.710 | 45 | - |
| 2b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3 | Diğer | 3.929 | - | 1.059 | - | - |
| 4 | Dönen varlıklar (1+2+3) | 13.588 | 887 | 2.769 | 45 | - |
| 5 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a | Parasal finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 6b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7 | Diğer | - | - | - | - | - |
| 8 | Duran varlıklar (5+6+7) | - | - | - | - | - |
| 9 | Toplam varlıklar (4+8) | 13.588 | 887 | 2.769 | 45 | - |
| 10 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 11 | Finansal yükümlülükler | 62.239.488 | - | 16.776.595 | - | - |
| 12a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 225.710 | - | 60.840 | - | - |
| 13 | Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12) | 62.465.198 | - | 16.837.435 | - | - |
| 14 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 15 | Finansal yükümlülükler | 385.562.664 | - | 103.928.048 | - | - |
| 16a | Parasal olan diğer yükümlülükler | 3.939.696 | 1.119.486 | - | - | - |
| 16b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 17 | Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16) | 389.502.360 | 1.119.486 | 103.928.048 | - | - |
| 18 | Toplam yükümlülükler (13+17) | 451.967.558 | 1.119.486 | 120.765.483 | - | - |
| 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) | (451.953.970) | (1.118.599) | (120.762.714) | 45 | - |
| 21 | Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (451.732.189) | (1.118.599) | (120.702.933) | 45 | - |
| 22 | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - | - |
| 23 | Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |
| 24 | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2015

| Döviz pozisyonu tablosu | | TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | GBP | RUB |
|-------------------------|---|--|--------------------|----------------------|-----------|--------------|
| 1 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 2a | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil) | 8.019.772 | 818 | 2.523.023 | 45 | 1.092 |
| 2b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3 | Diğer | 5.144 | 10 | 1.610 | - | - |
| 4 | Dönen varlıklar (1+2+3) | 8.024.916 | 828 | 2.524.633 | 45 | 1.092 |
| 5 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a | Parasal finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 6b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7 | Diğer | 1.477.116 | - | 464.853 | - | - |
| 8 | Duran varlıklar (5+6+7) | 1.477.116 | - | 464.853 | - | - |
| 9 | Toplam varlıklar (4+8) | 9.502.032 | 828 | 2.989.486 | 45 | 1.092 |
| 10 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 11 | Finansal yükümlülükler | 25.820.555 | - | 8.125.804 | - | - |
| 12a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 264.107 | - | 83.115 | - | - |
| 13 | Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12) | 26.084.662 | - | 8.208.919 | - | - |
| 14 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 15 | Finansal yükümlülükler | 346.149.733 | - | 108.934.332 | - | - |
| 16a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 16b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 3.516.538 | 1.209.430 | - | - | - |
| 17 | Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16) | 349.666.271 | 1.209.430 | 108.934.332 | - | - |
| 18 | Toplam yükümlülükler (13+17) | 375.750.933 | 1.209.430 | 117.143.251 | - | - |
| 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) | (366.248.901) | (1.208.602) | (114.153.765) | 45 | 1.092 |
| | Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (363.950.516) | 818 | (114.537.113) | 45 | 1.092 |
| 22 | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - | - |
| 23 | Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |
| 24 | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2016:

| | Kar / (Zarar) | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (393.657) | 393.657 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları net etkisi (1+2) | (393.657) | 393.657 |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü | (44.779.581) | 44.779.581 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-Avro net etkisi (4+5) | (44.779.581) | 44.779.581 |
| Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde | | |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü | 19 | (19) |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan | - | - |
| 9-Diğer net etkisi (7+8) | 19 | (19) |
| TOPLAM (3+6+9) | (45.173.219) | 45.173.219 |

31 Aralık 2015:

| | Kar / (Zarar) | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (351.413) | 351.413 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları net etkisi (1+2) | (351.413) | 351.413 |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü | (36.273.501) | 36.273.501 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-Avro net etkisi (4+5) | (36.273.501) | 36.273.501 |
| Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde | | |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü | 24 | (24) |
| 8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 9-Diğer net etkisi (7+8) | 24 | (24) |
| TOPLAM (3+6+9) | (36.624.890) | 36.624.890 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket’in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | 600.000 | 9.866.896 |
| Finansal yükümlülükler | 452.976.482 | 371.970.288 |

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Şirket’in 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, Şirket’in 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

Şirket’in bireysel finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket’in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir.

| Euribor | Artış/ (Azalış) | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 31 Aralık 2016 | (0,01%) | 33.695 |
| | 0,01% | (33.697) |

28. FİNANSAL ARAÇLAR

28.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in ana ortağı Akfen Holding nin aktifinde bulunan, Şirket'in hisseleri dahil olmak üzere bir kısım iştirak hisseleri, kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş.'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 851.716 | 10.149.201 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 643.531.638 | 768.229.245 |
| C | İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 427.864.488 | 424.403.825 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 25.831.483 | 31.805.107 |
| D | Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.098.079.325 | 1.234.587.378 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 452.976.482 | 371.970.288 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 25.493.790 | 25.820.604 |
| 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 | 619.609.053 | 836.796.486 |
| | Diğer kaynaklar | | - | - |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.098.079.325 | 1.234.587.378 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | - | - |
| | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 837.969 | 10.133.075 |
| A2 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| A3 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B1 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | - | - |
| B2 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | 59.579.441 | 67.074.294 |
| C1 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | - | - |
| C2 | Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 987.005.991 | 850.407.592 |
| J | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |
| K | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22 / (I) | - | - |
| L | | | | |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | 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) | %58,61 | %62,23 | >%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | %39,04 | %35,20 | <%50 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | %38,96 | %34,38 | <%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 | %236,52 | %149,16 | <%500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | %0,08 | %0,82 | <%10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (I) | %0,00 | %0,00 | <%10 |

31 Aralık 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.