

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na**

### **Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### *Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

2. Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen bireysel finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### *Görüş*

4. Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### *Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler*

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 24 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of  
PricewaterhouseCoopers

  
Engin Çubukçu, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Şubat 2016

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

|                                                                      |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>                | <b>1-2</b>                                                                                   |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>                                                                                     |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>                                                                                     |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>                                                                                     |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>    | <b>6-53</b>                                                                                  |
| NOT 1                                                                | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU ..... 6                                           |
| NOT 2                                                                | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... 7-18                                      |
| NOT 3                                                                | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI ..... 18-19                                                      |
| NOT 4                                                                | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ..... 19-20                                                        |
| NOT 5                                                                | FİNANSAL BORÇLANMALAR..... 20-22                                                             |
| NOT 6                                                                | TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR..... 22-23                                                       |
| NOT 7                                                                | DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR ..... 23                                                          |
| NOT 8                                                                | FİNANSAL YATIRIMLAR ..... 24                                                                 |
| NOT 9                                                                | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI<br>GAYRİMENKULLER..... 24-27 |
| NOT 10                                                               | MADDİ DURAN VARLIKLAR ..... 28                                                               |
| NOT 11                                                               | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR ..... 29                                                       |
| NOT 12                                                               | DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI..... 29                                                          |
| NOT 13                                                               | KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 29                             |
| NOT 14                                                               | TAAHHÜTLER..... 30-34                                                                        |
| NOT 15                                                               | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR ..... 35                                  |
| NOT 16                                                               | PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER ..... 36                                       |
| NOT 17                                                               | DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER..... 36                      |
| NOT 18                                                               | ÖZKAYNAKLAR..... 37-38                                                                       |
| NOT 19                                                               | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ ..... 38                                                      |
| NOT 20                                                               | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ ..... 38-39                                                          |
| NOT 21                                                               | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER..... 39                                             |
| NOT 22                                                               | FİNANSMAN GELİRLERİ..... 39                                                                  |
| NOT 23                                                               | FİNANSMAN GİDERLERİ ..... 40                                                                 |
| NOT 24                                                               | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 40                                                       |
| NOT 25                                                               | PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR) ..... 40                                                          |
| NOT 26                                                               | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... 41-50                     |
| NOT 27                                                               | FİNANSAL ARAÇLAR ..... 51                                                                    |
| NOT 28                                                               | RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... 51                                                |
| EK DİPNOT                                                            | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 52-53                                           |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| VARLIKLAR                                       | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                          |                     | <b>16.676.833</b>                         | <b>4.320.117</b>                          |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 4                   | 10.149.201                                | 232.262                                   |
| Ticari alacaklar                                |                     | 5.689.764                                 | 3.934.495                                 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6                   | 5.689.764                                 | 3.934.495                                 |
| Diğer Alacaklar                                 |                     | 90.905                                    | -                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 7                   | 90.905                                    | -                                         |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 16                  | 515.759                                   | 62.455                                    |
| Diğer dönen varlıklar                           | 17                  | 231.204                                   | 90.905                                    |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                          |                     | <b>945.413.471</b>                        | <b>894.577.549</b>                        |
| Finansal yatırımlar                             |                     | 168.194.091                               | 156.154.435                               |
| - Bağlı ortaklıklar                             | 8                   | 168.194.091                               | 156.154.435                               |
| Diğer alacaklar                                 |                     | 104.281                                   | 101.737                                   |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 7                   | 104.281                                   | 101.737                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 9                   | 751.851.000                               | 716.292.000                               |
| Maddi duran varlıklar                           | 10                  | 32.982                                    | 44.149                                    |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   |                     | 16.816                                    | 4.267                                     |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 11                  | 16.816                                    | 4.267                                     |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 16                  | 4.324.823                                 | 10.687                                    |
| Diğer duran varlıklar                           | 17                  | 20.889.478                                | 21.970.274                                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |                     | <b>962.090.304</b>                        | <b>898.897.666</b>                        |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| KAYNAKLAR                                                        | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                 |                     | <b>31.581.607</b>                         | <b>99.630.961</b>                         |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                         | 5                   | -                                         | 31.808.759                                |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                 | 5                   | 25.820.555                                | 65.336.695                                |
| Ticari borçlar                                                   |                     | 3.457.574                                 | 953.935                                   |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 3,6                 | 2.811.915                                 | 721.394                                   |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      | 6                   | 645.659                                   | 232.541                                   |
| Diğer borçlar                                                    |                     | 698.348                                   | 110.319                                   |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       | 7                   | 698.348                                   | 110.319                                   |
| Kısa vadeli karşılıklar                                          |                     | 328.404                                   | 230.904                                   |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 15                  | 328.404                                   | 230.904                                   |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                  | 17                  | 1.276.726                                 | 1.190.349                                 |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                 |                     | <b>349.831.040</b>                        | <b>189.778.078</b>                        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                         | 5                   | 346.149.733                               | 186.486.522                               |
| Uzun vadeli karşılıklar                                          |                     | 80.773                                    | 59.832                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 15                  | 80.773                                    | 59.832                                    |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                  | 17                  | 3.600.534                                 | 3.231.724                                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               | <b>18</b>           | <b>580.677.657</b>                        | <b>609.488.627</b>                        |
| Ödenmiş sermaye                                                  |                     | 184.000.000                               | 184.000.000                               |
| Sermaye düzeltme farkları                                        |                     | 317.344                                   | 317.344                                   |
| Pay ihraç primleri                                               |                     | 58.880.000                                | 58.880.000                                |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler                             |                     | 4.147                                     | 4.147                                     |
| Geçmiş yıllar karları                                            |                     | 366.287.136                               | 381.578.873                               |
| Net dönem zararı                                                 |                     | (28.810.970)                              | (15.291.737)                              |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |                     | <b>962.090.304</b>                        | <b>898.897.666</b>                        |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| KAR VEYA ZARAR KISMI                                   | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2015 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2014 |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Hasılat                                                | 19                     | 24.426.297                                         | 23.774.412                                         |
| Satışların maliyeti (-)                                | 19                     | (3.152.098)                                        | (2.766.270)                                        |
| <b>BRÜT KAR</b>                                        |                        | <b>21.274.199</b>                                  | <b>21.008.142</b>                                  |
| Genel yönetim giderleri (-)                            | 20                     | (3.560.856)                                        | (2.930.031)                                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/(azalışı), net | 21                     | 15.305.078                                         | (27.647.588)                                       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                     | 21                     | 169.464                                            | 126.743                                            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                 | 21                     | (78.083)                                           | (273.296)                                          |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>                     |                        | <b>33.109.802</b>                                  | <b>(9.716.030)</b>                                 |
| Finansman gelirleri                                    | 22                     | 26.818.334                                         | 17.140.547                                         |
| Finansman giderleri (-)                                | 23                     | (88.739.106)                                       | (22.716.254)                                       |
| <b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>                              |                        | <b>(28.810.970)</b>                                | <b>(15.291.737)</b>                                |
| Dönem vergi gideri                                     |                        | -                                                  | -                                                  |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                    |                        | <b>(28.810.970)</b>                                | <b>(15.291.737)</b>                                |
| <b>Pay başına kayıp</b>                                | <b>25</b>              | <b>(0,16)</b>                                      | <b>(0,08)</b>                                      |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                                            | Ödenmiş<br>sermaye | Sermaye<br>düzeltme<br>farkları | Pay ihraç<br>primleri | Kardan ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Birikmiş karlar             |                               | Toplam<br>özkaynaklar |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                                            |                    |                                 |                       |                                           | Geçmiş<br>yıllar<br>karları | Net<br>dönem<br>karı/(zararı) |                       |
| <b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler</b>    | <b>184.000.000</b> | <b>317.344</b>                  | <b>58.880.000</b>     | <b>4.147</b>                              | <b>338.686.361</b>          | <b>42.892.512</b>             | <b>624.780.364</b>    |
| Transferler                                | -                  | -                               | -                     | -                                         | 42.892.512                  | (42.892.512)                  | -                     |
| Toplam kapsamlı gider                      | -                  | -                               | -                     | -                                         | -                           | (15.291.737)                  | (15.291.737)          |
| <b>31 Aralık 2014 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>184.000.000</b> | <b>317.344</b>                  | <b>58.880.000</b>     | <b>4.147</b>                              | <b>381.578.873</b>          | <b>(15.291.737)</b>           | <b>609.488.627</b>    |
| <b>1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler</b>    | <b>184.000.000</b> | <b>317.344</b>                  | <b>58.880.000</b>     | <b>4.147</b>                              | <b>381.578.873</b>          | <b>(15.291.737)</b>           | <b>609.488.627</b>    |
| Transferler                                | -                  | -                               | -                     | -                                         | (15.291.737)                | 15.291.737                    | -                     |
| Toplam kapsamlı gider                      | -                  | -                               | -                     | -                                         | -                           | (28.810.970)                  | (28.810.970)          |
| <b>31 Aralık 2015 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>184.000.000</b> | <b>317.344</b>                  | <b>58.880.000</b>     | <b>4.147</b>                              | <b>366.287.136</b>          | <b>(28.810.970)</b>           | <b>580.677.657</b>    |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2015 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2014 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                              |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Dönem zararı</b>                                                            |                        | <b>(28.810.970)</b>                                | <b>(15.291.737)</b>                                |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>                         |                        |                                                    |                                                    |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                            | 10, 11                 | 17.265                                             | 19.682                                             |
| Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler                              | 15                     | 147.241                                            | 7.270                                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer (artışı)/ azalışı                      | 21                     | (15.305.078)                                       | 27.647.588                                         |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                             |                        | 22.528.507                                         | 16.090.991                                         |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler            |                        | 43.538.015                                         | (11.014.890)                                       |
| Kira gider tahakkukları                                                        |                        | 455.187                                            | 387.930                                            |
|                                                                                |                        | <b>22.570.167</b>                                  | <b>17.846.834</b>                                  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                            |                        |                                                    |                                                    |
| Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                              |                        | (1.755.269)                                        | (329.045)                                          |
| Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler            |                        | (93.449)                                           | (26.339)                                           |
| Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim                                     |                        | (639.374)                                          | 3.065.839                                          |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                       |                        | 2.503.639                                          | (3.008.664)                                        |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler            |                        | 588.029                                            | 94.158                                             |
| <b>Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları</b>                                 |                        | <b>23.173.743</b>                                  | <b>17.642.783</b>                                  |
| Kıdem karşılığı ödemesi                                                        |                        | (28.800)                                           | -                                                  |
| <b>Faaliyetlerde kullanılan net nakit akışları</b>                             |                        | <b>23.144.943</b>                                  | <b>17.642.783</b>                                  |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                  |                        |                                                    |                                                    |
| Bağlı ortaklık sermaye ve sermaye avansı ödemeleri                             | 8                      | (12.039.656)                                       | (8.208.471)                                        |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 10,11                  | (18.647)                                           | (25.017)                                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları                                            | 9                      | (20.253.922)                                       | (6.494.588)                                        |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>                   |                        | <b>(32.312.225)</b>                                | <b>(14.728.076)</b>                                |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                            |                        |                                                    |                                                    |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                       |                        | 323.045.600                                        | 138.431.325                                        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                       |                        | (278.245.303)                                      | (125.432.200)                                      |
| Ödenen faiz                                                                    |                        | (19.092.604)                                       | (16.121.257)                                       |
| Kredi kullanımına ilişkin ödenen komisyon ve işlem masrafları                  |                        | (6.787.921)                                        | -                                                  |
| Alınan faiz                                                                    |                        | 164.449                                            | 30.266                                             |
| <b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları</b>               |                        | <b>19.084.221</b>                                  | <b>(3.091.866)</b>                                 |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>                                |                        | <b>9.916.939</b>                                   | <b>(177.159)</b>                                   |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                           |                        | 232.262                                            | 409.421                                            |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                    | <b>4</b>               | <b>10.149.201</b>                                  | <b>232.262</b>                                     |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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 iştirak etmektir. Şirket'in ana ortağı Akfen Holding A.Ş. dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamaktadır.

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

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'in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan Russian Property'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property'nin %95 hissesi Akfen GT'ye, %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. HDI'nın %100 hissesi Şirket'e aittir.

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 2015 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 13 (31 Aralık 2014: 13)'tür.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 ve TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

##### *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 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 24 Şubat 2016 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 muhasebeleştirmektedir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| Şirket        | Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Akfen GT      | 100                                           |
| HDI           | 100                                           |
| Akfen Karaköy | 70                                            |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### *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.

#### *e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi*

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2014 tarihli bireysel finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

### 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*

*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). Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 20.889.478 TL (31 Aralık 2014: 21.970.274 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### 2.3.1 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 dönemi: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönemi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler  
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri  
TFRS 8, Faaliyet Bölümleri  
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü  
TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar  
TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler  
TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm

Yıllık İyileştirmeler 2011-2013 dönemi: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2012-2013 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması  
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri  
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü  
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

#### 2.3.2 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 14, "Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleştiği konusunda açıklık getirilmiştir.

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### 2.3.2 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan ) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat', 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

TFRS 9, "Finansal araçlar", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palimiyeye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış methodlarına ilişkin değişiklik
- TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### 2.3.2 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

İlgili bültenin yayım tarih itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 9 “Finansal Araçlar”
- TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel 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 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.

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında, el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının 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 hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

#### Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. 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 hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Kur farkı giderleri/gelirleri ise kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Kur farkı giderleri/gelirleri ise kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

#### 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    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### *Sonraki maliyetler*

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

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

#### *2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar*

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Yazılım programları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

#### *2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü*

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 (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

#### *2.4.7. Finansal araçlar*

##### *Sınıflandırma*

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### i) Krediler ve alacaklar

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

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

#### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

#### **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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir

#### 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

Bireysel 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, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

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

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

#### 2.4.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; 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 durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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)

##### 2.4.11. 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, işletmeci firmalar ile yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

##### Kiracı olarak Şirket

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

##### 2.4.12. İlişkili taraflar

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

##### 2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Şirket Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren sadece Türkiye'deki faaliyet bölümü bulunmaktadır.

##### 2.4.14. Devlet teşvik ve yardımları

Yoktur.

##### 2.4.15. Vergilendirme

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### 2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

#### 2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.828 TL ve 3.438 TL tutarındadır.

#### 2.4.17. Nakit akış tablosu

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

### 2.5 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 emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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)

#### 2.6. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2015 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 2015   | 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 2.811.915        | 721.394        |
|                                     | <b>2.811.915</b> | <b>721.394</b> |

31 Aralık 2015 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.

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)

|                                     | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014   |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 14.728.688        | 2.909.555        |
|                                     | <b>14.728.688</b> | <b>2.909.555</b> |

##### b) Kira giderleri

|            | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|------------|----------------|----------------|
| Hamdi Akın | 397.166        | 278.344        |
|            | <b>397.166</b> | <b>278.344</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### c) Faiz gelirleri

|                                                      | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. | 82.055         | -              |
| Akfen Holding                                        | 1.097          | 1.418          |
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.                  | -              | 40             |
|                                                      | <b>83.152</b>  | <b>1.458</b>   |

##### d) Faiz giderleri

|                                                      | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014   |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.            | 303.331        | 1.497.737        |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. | -              | 334.457          |
|                                                      | <b>303.331</b> | <b>1.832.194</b> |

##### e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

|                                                      | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar | 1.437.880        | 1.199.766        |
|                                                      | <b>1.437.880</b> | <b>1.199.766</b> |

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                                          | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kasa                                                     | 16.126            | 6.333          |
| Bankalar                                                 | 10.133.075        | 225.929        |
| - Vadesiz mevduat                                        | 266.179           | 225.929        |
| - Vadeli mevduat                                         | 9.866.896         | -              |
| <b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>10.149.201</b> | <b>232.262</b> |

##### Vadesiz mevduat

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Avro                          | 196.941        | 14.817         |
| TL                            | 68.749         | 211.103        |
| ABD Doları                    | 489            | 9              |
| <b>Toplam vadesiz mevduat</b> | <b>266.179</b> | <b>225.929</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

##### Vadeli mevduat

31 Aralık 2015 itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2014 itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı yoktur):

##### 31 Aralık 2015

| Banka                             | Para Birimi | Vade      | Faiz Oranı | 31 Aralık 2015   |
|-----------------------------------|-------------|-----------|------------|------------------|
| Credit Europe Bank <sup>(1)</sup> | Avro        | Ocak 2016 | %7,20      | 7.816.896        |
| Fibabanka                         | TL          | Ocak 2016 | %10,00     | 2.050.000        |
| <b>Toplam</b>                     |             |           |            | <b>9.866.896</b> |

(1) 31 Aralık 2015 itibarıyla Credit Europe Bank (CEB)'ta bulunan 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 Tuzla Ibis Otel 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.

#### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                              | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                    |                    |
| Kısa vadeli banka kredileri                  | -                  | 31.808.759         |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 25.820.555         | 65.336.695         |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                    |                    |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 346.149.733        | 186.486.522        |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>               | <b>371.970.288</b> | <b>283.631.976</b> |

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 25.820.555         | 97.145.454         |
| 1 - 2 yıl                      | 34.357.474         | 60.294.311         |
| 2 - 3 yıl                      | 37.583.127         | 49.864.756         |
| 3 - 4 yıl                      | 35.055.539         | 33.480.015         |
| 4 - 5 yıl                      | 31.789.284         | 17.405.951         |
| 5 yıl ve üzeri                 | 207.364.309        | 25.441.489         |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>371.970.288</b> | <b>283.631.976</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### 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        |
|              |                    |                      | <b>25.820.555</b> | <b>346.149.733</b> | <b>371.970.288</b> |

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

#### 31 Aralık 2014:

| Para birimi | Nominal faiz oranı | Orjinal döviz tutarı | Kısa vadeli       | Uzun vadeli        | Toplam             |
|-------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Avro (2)    | Euribor + % 3,75   | 48.154.802           | 27.425.139        | 108.405.110        | 135.830.249        |
| Avro (2)    | Euribor + % 5,00   | 7.580.449            | 1.813.566         | 19.568.606         | 21.382.172         |
| Avro (3)    | Euribor + % 5,25   | 15.166.508           | 8.931.769         | 33.848.400         | 42.780.169         |
| Avro (4)    | % 7,50             | 2.124.349            | 5.992.153         | -                  | 5.992.153          |
| Avro (5)    | Euribor + % 6,00   | 7.117.400            | 13.494.416        | 6.581.633          | 20.076.049         |
| Avro (6)    | Euribor + % 5,25   | 4.046.777            | 131.943           | 11.282.800         | 11.414.743         |
| TL (7)      | % 13,20            | 28.550.000           | 28.550.000        | -                  | 28.550.000         |
| TL (8)      | % 13,25            | 3.258.759            | 3.258.759         | -                  | 3.258.759          |
| Avro (9)    | % 6,80             | 5.086.567            | 7.547.709         | 6.799.973          | 14.347.682         |
|             |                    |                      | <b>97.145.454</b> | <b>186.486.522</b> | <b>283.631.976</b> |

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

Sözleşme kapsamında 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 Tuzla Ibis Otel 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) ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup Euribor+% 3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları ve Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı 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,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2014 itibarıyla sözleşmeye dahil tüm projeler tamamlanmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (3) 22 Ekim 2013 tarihinde 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.
6. Akfen GT'nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
7. Akfen GT'nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.
- (4) 20 Eylül 2013 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (5) 27 Mart 2014 tarihinde 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (6) Şirket portföyünde bulunan 200 odalı Tuzla Ibis Otel Projesi'nin finansmanı için 20 Mart 2014 tarihli ve 10.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmış ve kredi limiti kapsamında 4.000.000 Avro'luk kredi kullanımı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
8. Tuzla Ibis Otel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
9. Tuzla Ibis Otel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehn edilmiştir,
10. Söz konusu taşınmaz üzerine banka lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir,
11. Şirket ortaklarından Akfen Holding, inşaat tamamlama garantisi vermiştir.
- (7) 2014 yılının 3. çeyreğinde rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- (8) 2014 yılının Haziran ayında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kullanılan krediler için Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.
- (9) 29 Eylül 2014 tarihinde 1,5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5.689.764        | 3.934.495        |
|                                               | <b>5.689.764</b> | <b>3.934.495</b> |

31 Aralık 2015 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 5.601.364 TL (31 Aralık 2014: 3.671.387 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014 |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar <sup>(1)</sup> | 2.811.915        | 721.394        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar        | 645.659          | 232.541        |
| - Diğer ticari borçlar                           | 486.854          | 47.665         |
| - Diğer gider tahakkukları                       | 158.805          | 184.876        |
|                                                  | <b>3.457.574</b> | <b>953.935</b> |

(1) 31 Aralık 2015 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 (31 Aralık 2014 itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'e olan ticari borçlardan oluşmaktadır) (Not 3).

#### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                              | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 90.905         | -              |
|                                              | <b>90.905</b>  | <b>-</b>       |

##### a) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 104.281        | 101.737        |
|                                | <b>104.281</b> | <b>101.737</b> |

##### b) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Alınan sipariş avansları            | 400.000        | -              |
| Ödenecek vergi ve fonlar            | 269.719        | 66.351         |
| Ödenecek sosyal sigortalar primleri | 28.629         | 25.398         |
| Diğer borçlar                       | -              | 18.570         |
|                                     | <b>698.348</b> | <b>110.319</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|               | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Aralık 2015     | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Aralık 2014     |
|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| 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                    | 12.039.656         |
| <b>Toplam</b> |                       | <b>168.194.091</b> |                       | <b>156.154.435</b> |

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                        | Akfen GT           | HDI               | Akfen<br>Karaköy  | Toplam             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014            | 118.407.688        | 17.498.620        | 12.039.656        | 147.945.964        |
| Sermaye ve sermaye avansı<br>ödemeleri | 2.592.312          | 5.616.159         | -                 | 8.208.471          |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014</b> | <b>121.000.000</b> | <b>23.114.779</b> | <b>12.039.656</b> | <b>156.154.435</b> |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015            | 121.000.000        | 23.114.779        | 12.039.656        | 156.154.435        |
| Sermaye ödemeleri                      | -                  | -                 | 12.039.656        | 12.039.656         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015</b> | <b>121.000.000</b> | <b>23.114.779</b> | <b>24.079.312</b> | <b>168.194.091</b> |

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 709.057.000        | 695.375.000        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 42.794.000         | 20.917.000         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>751.851.000</b> | <b>716.292.000</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 gayrimenkuller*

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                           | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi                                           | 695.375.000        | 685.705.000        |
| Girişler                                                  | 323.584            | 774.565            |
| Değer artışı/(azalışı), net                               | 13.358.416         | (30.468.270)       |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer | -                  | 39.363.705         |
| <b>Gerçeğe uygun değeri</b>                               | <b>709.057.000</b> | <b>695.375.000</b> |

31 Aralık 2014 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ankara Esenboğa Ibis Otel'dir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla değer artışı ve değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanır. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirilmesiyle bulunmuştur.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı                  | 31 Aralık 2015         |                      | 31 Aralık 2014         |                      |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                  | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel | 31 Aralık 2015         | 226.575.000          | 31 Aralık 2014         | 233.315.000          |
| Trabzon Novotel                  | 31 Aralık 2015         | 123.561.000          | 31 Aralık 2014         | 110.360.000          |
| Esenyurt Ibis Otel               | 31 Aralık 2015         | 60.313.000           | 31 Aralık 2014         | 55.511.000           |
| Gaziantep Novotel ve Ibis Otel   | 31 Aralık 2015         | 58.088.000           | 31 Aralık 2014         | 58.727.000           |
| Kayseri Novotel ve Ibis Otel     | 31 Aralık 2015         | 51.770.000           | 31 Aralık 2014         | 54.130.000           |
| İzmir Ibis Otel                  | 31 Aralık 2015         | 46.857.000           | 31 Aralık 2014         | 46.006.000           |
| Bursa Ibis Otel                  | 31 Aralık 2015         | 45.580.000           | 31 Aralık 2014         | 47.642.000           |
| Adana Ibis Otel                  | 31 Aralık 2015         | 44.790.000           | 31 Aralık 2014         | 39.673.000           |
| Ankara Esenboğa Ibis Otel        | 31 Aralık 2015         | 37.897.000           | 31 Aralık 2014         | 35.287.000           |
| Eskişehir Ibis Otel              | 31 Aralık 2015         | 13.626.000           | 31 Aralık 2014         | 14.724.000           |
| <b>Toplam</b>                    |                        | <b>709.057.000</b>   |                        | <b>695.375.000</b>   |

31 Aralık 2015 itibarıyla Türkiye'deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2014 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2015 tarihine kadar faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 gayrimenkuller (Devamı)*

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 573.162.746 TL'dir (31 Aralık 2014: 508.699.096 TL).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 448.124.255 TL'dir (31 Aralık 2014: 538.753.700 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı                       | İskonto oranları<br>31 Aralık 2015 | İskonto oranları<br>31 Aralık 2014 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel      | %7,50 ve %9,50                     | %7,00 ve %9,00                     |
| Trabzon Novotel                       | %7,50 ve %9,50                     | %7,00 ve %9,00                     |
| Kayseri Novotel ve Ibis Otel          | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,25                     |
| Gaziantep Novotel ve Ibis Otel        | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |
| Bursa Ibis Otel                       | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |
| Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center | %7,50 ve %9,50                     | %7,00 ve %9,00                     |
| Adana Ibis Otel                       | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |
| Esenyurt Ibis Otel                    | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |
| İzmir Ibis Otel                       | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |
| Ankara Esenboğa Ibis Otel             | %8,00 ve %10,00                    | %7,00 ve %9,00                     |

##### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014    |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Açılış bakiyesi                                   | 20.917.000        | 51.740.000        |
| Girişler                                          | 19.930.338        | 5.720.023         |
| Değer artışı                                      | 1.946.662         | 2.820.682         |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer | -                 | (39.363.705)      |
| <b>Gerçeğe uygun değeri</b>                       | <b>42.794.000</b> | <b>20.917.000</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 gayrimenkuller (Devamı)*

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı         | 31 Aralık 2015         |                      | 31 Aralık 2014         |                      |
|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                         | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Tuzla Ibis Otel Projesi | 31 Aralık 2014         | 42.794.000           | 31 Aralık 2014         | 20.917.000           |
| <b>Toplam</b>           |                        | <b>42.794.000</b>    |                        | <b>20.917.000</b>    |

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Türkiye’deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 38.607.840 TL’dir (31 Aralık 2014 itibarıyla Tuzla Ibis Otel Projesi inşaatı henüz başlamadığı için 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 101.766.368 TL’dir ( 31 Aralık 2014: 42.310.000 TL).

31 Aralık 2015 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.110.245 TL ve 41.853 TL’dir (31 Aralık 2014: 2.742.851 TL ve 23.419 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı        | İskonto oranları | İskonto oranları    |
|------------------------|------------------|---------------------|
|                        | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014      |
| Tuzla Ibis Otel Arsası | %9,00 ve %10,00  | Emsal Karşılaştırma |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                        | Tesis, makine<br>ve cihazlar | Döşeme ve<br>demirbaşlar | Toplam           |
|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014            | 4.688                        | 223.685                  | 228.373          |
| Alımlar                                | -                            | 25.017                   | 25.017           |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014</b> | <b>4.688</b>                 | <b>248.702</b>           | <b>253.390</b>   |
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015            | 4.688                        | 248.702                  | 253.390          |
| Alımlar                                | -                            | 3.647                    | 3.647            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015</b> | <b>4.688</b>                 | <b>252.349</b>           | <b>257.037</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b>             |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014            | (2.147)                      | (189.686)                | (191.833)        |
| Dönem gideri                           | (384)                        | (17.024)                 | (17.408)         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014</b> | <b>(2.531)</b>               | <b>(206.710)</b>         | <b>(209.241)</b> |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015            | (2.531)                      | (206.710)                | (209.241)        |
| Dönem gideri                           | (384)                        | (14.430)                 | (14.814)         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015</b> | <b>(2.915)</b>               | <b>(221.140)</b>         | <b>(224.055)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>               |                              |                          |                  |
| 1 Ocak 2014                            | 2.541                        | 33.999                   | 36.540           |
| 31 Aralık 2014                         | 2.157                        | 41.992                   | 44.149           |
| 1 Ocak 2015                            | 2.157                        | 41.992                   | 44.149           |
| 31 Aralık 2015                         | 1.773                        | 31.209                   | 32.982           |

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 14.814 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2014: 17.408 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                        | Yazılım programları |
|----------------------------------------|---------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014            | 50.192              |
| Alımlar                                | -                   |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014</b> | <b>50.192</b>       |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015            | 50.192              |
| Alımlar                                | 15.000              |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015</b> | <b>65.192</b>       |
| <b>Birikmiş itfa payları</b>           |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2014            | (43.651)            |
| Dönem gideri                           | (2.274)             |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2014</b> | <b>(45.925)</b>     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2015            | (45.925)            |
| Dönem gideri                           | (2.451)             |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2015</b> | <b>(48.376)</b>     |
| <b>Net defter değeri</b>               |                     |
| 1 Ocak 2014                            | 6.541               |
| 31 Aralık 2014                         | 4.267               |
| 1 Ocak 2015                            | 4.267               |
| 31 Aralık 2015                         | 16.816              |

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 2.451 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2014 : 2.274 TL).

#### 12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket tarafından verilen TRİ'ler                                                                                                    | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 553.441.752        | 625.954.869        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | 296.965.840        | 245.707.657        |
| 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                                             | -                  | -                  |
|                                                                                                                                      | <b>850.407.592</b> | <b>871.662.526</b> |

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 173.052.185 Avro ve 800.000 ABD Doları'dır (31 Aralık 2014: 221.000.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 47.800.000 Avro'dur (31 Aralık 2014: 86.294.444 Avro).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 86.294.444 Avro'dur.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 14.1. Kiracı olarak Şirket

###### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2015 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 30 Mart 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 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

###### *Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

|                | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|----------------|------------------|------------------|
| Kira giderleri | 2.875.412        | 2.448.768        |
|                | <b>2.875.412</b> | <b>2.448.768</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalar için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa  | 1.611.989         | 1.408.512         |
| 1 - 5 yıl      | 7.839.548         | 6.661.174         |
| 5 yıl ve üzeri | 82.040.640        | 75.367.729        |
|                | <b>91.492.177</b> | <b>83.437.415</b> |

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kira gider tahakkukları</b> |                  |                  |
| Kısa vadeli (Not 17)           | 1.276.726        | 1.190.349        |
| Uzun vadeli (Not 17)           | 3.600.534        | 3.231.724        |
|                                | <b>4.877.260</b> | <b>4.422.073</b> |

#### 14.2. Kiraya veren olarak Şirket

##### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2015 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 2015 yılında tamamlanması ve 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 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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;

- Zeytinburnu Ibis, Eskişehir Ibis, Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis, Adana Ibis, Esenyurt Ibis ve İzmir Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Zeytinburnu Novotel, Trabzon Novotel, Kayseri Novotel ve Gaziantep Novotel'lerde 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.
- Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Tuzla Ibis Otel'de 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 (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) 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 Moskova ve Tuzla projeleri işletmeye açıldığında Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı %72,5'e çıkacaktır.

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, 1 Temmuz 2015 tarihinde YNS Turizm Gıda İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkan için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Temmuz 2015 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır. 2015 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 17.700 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında artırılabilecektir.
- 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. 2015 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 6.100 TL'dir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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.'nın anlaşmaya göre ilk tercih hakkı saklıdır.
- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nın ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye 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 2015 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 2015 | 31 Aralık 2014 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 328.404        | 230.904        |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli  | 80.773         | 59.832         |
|                                          | <b>409.177</b> | <b>290.736</b> |

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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Net iskonto oranı                                 | %3,61          | %2,83          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %90,00         | %88,00         |

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                          | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Açılış bakiyesi          | 59.832         | 48.512         |
| Faiz maliyeti            | 7.270          | 5.385          |
| Hizmet maliyeti          | 9.309          | 7.593          |
| Dönem içinde ödenen      | (28.800)       | -              |
| Aktüeryal kayıp/(kazanç) | 33.162         | (1.658)        |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>  | <b>80.773</b>  | <b>59.832</b>  |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Açılış bakiyesi               | 230.904        | 234.954        |
| Cari dönemdeki artış/(azalış) | 97.500         | (4.050)        |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>       | <b>328.404</b> | <b>230.904</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015 | 31 Aralık 2014 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup> | 469.596        | 52.979         |
| Sipariş avansları                          | 35.263         | 827            |
| İş avansları                               | 10.900         | 8.649          |
|                                            | <b>515.759</b> | <b>62.455</b>  |

##### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|                                             | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014 |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup> | 2.847.707        | 10.687         |
| Verilen avanslar <sup>(2)</sup>             | 1.477.116        | -              |
|                                             | <b>4.324.823</b> | <b>10.687</b>  |

<sup>(1)</sup> Gelecek aylara ve yıllara ait giderlerin 3.187.569 TL tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun CEB'den kullanmış olduğu 10 yıl vadeli 116.000.000 Euro tutarındaki refinansman kredisine ait peşin ödemiş olduğu kullanım komisyonu ve avukatlık giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur).

<sup>(2)</sup> Verilen avanslar, 31 Aralık 2015 itibarıyla Tuzla Ibis Otel proje inşaatı için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur).

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

##### a) Diğer dönen varlıklar

|                              | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 67.423         | 90.905         |
| Diğer                        | 163.781        | -              |
|                              | <b>231.204</b> | <b>90.905</b>  |

##### b) Diğer duran varlıklar

|              | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 20.889.478        | 21.970.274        |
|              | <b>20.889.478</b> | <b>21.970.274</b> |

##### c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

|                                  | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 14) | 1.276.726        | 1.190.349        |
|                                  | <b>1.276.726</b> | <b>1.190.349</b> |

##### d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

|                                  | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 14) | 3.600.534        | 3.231.724        |
|                                  | <b>3.600.534</b> | <b>3.231.724</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                           | (%)    | 31 Aralık 2015     | (%)    | 31 Aralık 2014     |
|------------------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| Akfen Holding                      | 51,72  | 95.156.384         | 51,72  | 95.156.384         |
| Halka açık <sup>(1)</sup>          | 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                  |
| <b>Toplam</b>                      |        | <b>184.000.000</b> |        | <b>184.000.000</b> |
| Enflasyon düzeltmesi               |        | 317.344            |        | 317.344            |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>         |        | <b>184.317.344</b> |        | <b>184.317.344</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla halka açık kısımda toplam sermayenin %5,16'sına denk gelen 9.500.447 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2014: 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. Hisse senedi ihraç primleri

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

##### 18.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

|                   | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Yasal yedekler    | 4.147          | 4.147          |
| <b>Dönem sonu</b> | <b>4.147</b>   | <b>4.147</b>   |

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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 18.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (Devamı)

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılmış 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.

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kira gelirleri                                | 23.980.607         | 23.736.902         |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>           | <b>23.980.607</b>  | <b>23.736.902</b>  |
| Banka mevduatı faiz gelirleri                 | 445.690            | 37.510             |
| <b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>    | <b>445.690</b>     | <b>37.510</b>      |
| <b>Toplam hasılat</b>                         | <b>24.426.297</b>  | <b>23.774.412</b>  |
| Operasyonel kiralama giderleri <sup>(1)</sup> | (2.361.457)        | (2.061.109)        |
| Sigorta giderleri                             | (593.098)          | (650.975)          |
| Vergi, resim ve harç giderleri                | (193.221)          | (51.433)           |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler         | (1.015)            | (301)              |
| Diğer                                         | (3.307)            | (2.452)            |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>             | <b>(3.152.098)</b> | <b>(2.766.270)</b> |

<sup>(1)</sup> 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 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 31 Aralık 2015   | 31 Aralık 2014   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Personel giderleri                    | 1.941.334        | 1.524.945        |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 582.277          | 561.037          |
| Operasyonel kiralama giderleri        | 513.955          | 387.659          |
| Danışmanlık giderleri                 | 189.500          | 171.525          |
| Seyahat ve temsil giderleri           | 118.549          | 113.556          |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 30.691           | 33.485           |
| Reklam giderleri                      | 9.841            | 43.881           |
| Amortisman giderleri                  | 14.814           | 17.408           |
| İtfa payı giderleri                   | 2.451            | 2.274            |
| Diğer                                 | 157.444          | 74.261           |
| <b>Toplam</b>                         | <b>3.560.856</b> | <b>2.930.031</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 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 2015   | 31 Aralık 2014   |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Maaşlar ve ücretler             | 1.610.988        | 1.351.609        |
| SSK işveren payı                | 130.544          | 115.435          |
| Kıdem tazminatı gideri (Not 15) | 49.741           | 11.320           |
| Diğer                           | 150.061          | 46.581           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>1.941.334</b> | <b>1.524.945</b> |

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014 |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net | 15.305.078        | -              |
| Kur farkı geliri                                | 93.206            | 77.724         |
| Diğer gelirler                                  | 76.258            | 49.019         |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>15.474.542</b> | <b>126.743</b> |

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Aralık 2015 | 31 Aralık 2014    |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Kur farkı giderleri                              | 78.020         | 64.176            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net | -              | 27.647.588        |
| Diğer giderler                                   | 63             | 209.120           |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>78.083</b>  | <b>27.920.884</b> |

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                     | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014    |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Kur farkı gelirleri | 26.653.885        | 17.110.281        |
| Faiz geliri         | 164.449           | 30.266            |
| <b>Toplam</b>       | <b>26.818.334</b> | <b>17.140.547</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Aralık 2015    | 31 Aralık 2014    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kur farkı gideri                  | 66.046.150        | 6.594.997         |
| Faiz giderleri                    | 19.092.604        | 14.300.302        |
| Komisyon giderleri <sup>(1)</sup> | 3.487.192         | 1.771.774         |
| Teminat mektubu giderleri         | 25.124            | 39.518            |
| Diğer                             | 88.036            | 9.663             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>88.739.106</b> | <b>22.716.254</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla komisyon giderlerinin 3.265.327 TL tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun 2015 yılında gerçekleştirmiş olduğu refinansman dolayısıyla kapatmış olduğu kredilere ilişkin yapılan erken ödeme komisyonları ile ilgilidir (31 Aralık 2014: Yoktur).

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda 2.278.271 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2014: 1.613.851 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

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                       | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b> |                    |                    |
| 1 Ocak                                | 184.000.000        | 184.000.000        |
| <b>Dönem sonu</b>                     | <b>184.000.000</b> | <b>184.000.000</b> |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi        | 184.000.000        | 184.000.000        |
| Net dönem zararı                      | (28.810.970)       | (15.291.737)       |
| Hisse başına kayıp                    | (0,16)             | (0,08)             |

Şirket'in sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 26. 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.

##### (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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### *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 2015 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 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Avro / TL       | 3,1776         | 2,8207         |
| ABD Doları / TL | 2,9076         | 2,3189         |

##### **(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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### (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

##### 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2015     | 31 Aralık 2014     |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Toplam yükümlülükler                       | 381.412.647        | 289.409.039        |
| Hazır değerler                             | (10.149.201)       | (232.262)          |
| Net yükümlülük                             | 371.263.446        | 289.176.777        |
| Özkaynaklar                                | 580.677.657        | 609.488.627        |
| <b>Toplam kaynak</b>                       | <b>951.941.103</b> | <b>898.665.404</b> |
| <b>Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı</b> | <b>%39</b>         | <b>%32</b>         |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 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 in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                          | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 26.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

| 31 Aralık 2014                                                                      | 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)               | -                | 3.934.495   | -               | 101.737     | 225.929              | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | -                | 3.934.495   | -               | 101.737     | 225.929              | -     |
| 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 in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                          | -                | -           | -               | -           | -                    | -     |

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 26.2. Likidite riski

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

##### 31 Aralık 2015:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                  | Defter değeri | Sözleşme uyarınca<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             |               | (I)+(II)+(III)+(IV)                            | (I)          | (II)          | (III)         | (IV)          |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |               |                                                |              |               |               |               |
| 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 (diğer yükümlülükler dahil)   | 5.575.608     | 5.575.608                                      | 1.975.074    | -             | 3.600.534     | -             |

##### 31 Aralık 2014:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                  | Defter değeri | Sözleşme uyarınca<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             |               | (I)+(II)+(III)+(IV)                            | (I)          | (II)          | (III)         | (IV)          |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |               |                                                |              |               |               |               |
| Banka kredileri                             | 283.631.976   | 280.162.005                                    | 22.949.073   | 50.708.337    | 178.523.699   | 27.980.896    |
| Ticari borçlar                              | 953.935       | 953.935                                        | 953.935      | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)   | 4.532.392     | 4.532.392                                      | 1.300.668    | -             | 3.231.724     | -             |

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 26.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

| 31 Aralık 2015          |                                                                                                                      | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları         | Avro                 | GBP       | RUB          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|--------------|
| Döviz pozisyonu tablosu |                                                                                                                      |                                              |                    |                      |           |              |
| 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                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                       | <b>8.024.916</b>                             | <b>828</b>         | <b>2.524.633</b>     | <b>45</b> | <b>1.092</b> |
| 5                       | Ticari alacaklar                                                                                                     | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 6a                      | Parasal finansal varlıklar                                                                                           | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 6b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                                   | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 7                       | Diğer                                                                                                                | 1.477.116                                    | -                  | 464.853              | -         | -            |
| 8                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                       | <b>1.477.116</b>                             | <b>-</b>           | <b>464.853</b>       | <b>-</b>  | <b>-</b>     |
| 9                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                                                        | <b>9.502.032</b>                             | <b>828</b>         | <b>2.989.486</b>     | <b>45</b> | <b>1.092</b> |
| 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                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                          | <b>26.084.662</b>                            | <b>-</b>           | <b>8.208.919</b>     | <b>-</b>  | <b>-</b>     |
| 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                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                          | <b>349.666.271</b>                           | <b>1.209.430</b>   | <b>108.934.332</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>     |
| 18                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                  | <b>375.750.933</b>                           | <b>1.209.430</b>   | <b>117.143.251</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>     |
| 19                      | <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>                                    | <b>-</b>                                     | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>  | <b>-</b>     |
| 19a                     | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                                 | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 19b                     | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                                 | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 20                      | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>                                                    | <b>(366.248.901)</b>                         | <b>(1.208.602)</b> | <b>(114.153.765)</b> | <b>45</b> | <b>1.092</b> |
|                         | <b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>(363.950.516)</b>                         | <b>818</b>         | <b>(114.537.113)</b> | <b>45</b> | <b>1.092</b> |
| 21                      | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri                                          | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 22                      | Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                                     | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 23                      | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                                                 | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |
| 24                      | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                                                 | -                                            | -                  | -                    | -         | -            |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2014          |                                                                                                                      | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları         | Avro                | GBP      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|
| Döviz pozisyonu tablosu |                                                                                                                      |                                              |                    |                     |          |
| 1                       | Ticari alacaklar                                                                                                     | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 2a                      | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                                                             | 17.774                                       | 1.073              | 5.419               | -        |
| 2b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                                   | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 3                       | Diğer                                                                                                                | 1.220                                        | 12                 | 422                 | -        |
| 4                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                       | <b>18.994</b>                                | <b>1.085</b>       | <b>5.841</b>        | -        |
| 5                       | Ticari alacaklar                                                                                                     | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 6a                      | Parasal finansal varlıklar                                                                                           | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 6b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                                   | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 7                       | Diğer                                                                                                                | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 8                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                       | <b>-</b>                                     | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> |
| 9                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                                                        | <b>18.994</b>                                | <b>1.085</b>       | <b>5.841</b>        | <b>-</b> |
| 10                      | Ticari borçlar                                                                                                       | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 11                      | Finansal yükümlülükler                                                                                               | 65.336.695                                   | -                  | 23.163.291          | -        |
| 12a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                                     | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 12b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                                  | 267.057                                      | -                  | 94.678              | -        |
| 13                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                          | <b>65.603.752</b>                            | <b>-</b>           | <b>23.257.969</b>   | <b>-</b> |
| 14                      | Ticari borçlar                                                                                                       | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 15                      | Finansal yükümlülükler                                                                                               | 186.486.522                                  | -                  | 66.113.561          | -        |
| 16a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                                     | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 16b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                                  | 3.152.044                                    | 1.359.284          | -                   | -        |
| 17                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                          | <b>189.638.566</b>                           | <b>1.359.284</b>   | <b>66.113.561</b>   | <b>-</b> |
| 18                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                  | <b>255.242.318</b>                           | <b>1.359.284</b>   | <b>89.371.530</b>   | <b>-</b> |
| 19                      | <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>                                    | <b>-</b>                                     | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> |
| 19a                     | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                                 | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 19b                     | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                                 | -                                            | -                  | -                   | -        |
| 20                      | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>                                                    | <b>(255.223.324)</b>                         | <b>(1.358.199)</b> | <b>(89.365.689)</b> | <b>-</b> |
| 21                      | <b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>(251.805.443)</b>                         | <b>1.073</b>       | <b>(89.271.433)</b> | <b>-</b> |
| 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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 (-)     | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>(351.413)</b>                | <b>351.413</b>                   |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (36.273.501)                    | 36.273.501                       |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(36.273.501)</b>             | <b>36.273.501</b>                |
| Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde |                                 |                                  |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | 24                              | (24)                             |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                               | -                                |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>24</b>                       | <b>(24)</b>                      |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(36.624.890)</b>             | <b>36.624.890</b>                |

31 Aralık 2014:

|                                                | Kar / (Zarar)                   |                                  |
|------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü            | (314.953)                       | 314.953                          |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)       | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>           | <b>(314.953)</b>                | <b>314.953</b>                   |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                  | (25.207.380)                    | 25.207.380                       |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)             | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                 | <b>(25.207.380)</b>             | <b>25.207.380</b>                |
| Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde   |                                 |                                  |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü           | -                               | -                                |
| 8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | -                               | -                                |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>                | <b>-</b>                        | <b>-</b>                         |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                          | <b>(25.522.333)</b>             | <b>25.522.333</b>                |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. 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 2015 | 31 Aralık 2014 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                |                |
| Finansal varlıklar                      | 9.866.896      | -              |
| Finansal yükümlülükler                  | 371.970.288    | 52.148.594     |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                |                |
| Finansal varlıklar                      | -              | -              |
| Finansal yükümlülükler                  | -              | 231.483.382    |

#### 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

31 Aralık 2015 itibarıyla Şirket'in değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|  | <b>Kar veya (zarar)</b>       |                                | <b>Özsermaye(*)</b>           |                                |
|--|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|  | <b>100 baz<br/>puan artış</b> | <b>100 baz<br/>puan azalış</b> | <b>100 baz<br/>puan artış</b> | <b>100 baz<br/>puan azalış</b> |

#### 31 Aralık 2015

|                               |   |   |   |   |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Değişken faizli yükümlülükler | - | - | - | - |
|-------------------------------|---|---|---|---|

#### 31 Aralık 2014

|                               |             |           |             |           |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| Değişken faizli yükümlülükler | (2.314.834) | 2.314.834 | (2.314.834) | 2.314.834 |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|

(\*) Kar / zarar etkisi dahil içermektedir.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **27. FİNANSAL ARAÇLAR**

##### **27.1. Gerçeğe uygun değer riski**

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

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

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

##### **Finansal varlıklar**

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

##### **Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin ve kısa vadeli olmaları sebebiyle sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

#### **28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket’in bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy’ün portföyünde bulunan, İstanbul’un en eski ticaret merkezlerinden biri olan Karaköy’de beş yıldızlı olarak yatırımı yapılan 200 odalı Novotel Karaköy, 16 Şubat 2016 tarihinde faaliyete başlamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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<br>tablo ana hesap kalemler |                                                                                                               | İlgili Düzenleme             | 31 Aralık 2015       | 31 Aralık 2014       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                                                 | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 10.149.201           | 232.262              |
| B                                                                 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 751.851.000          | 716.292.000          |
| C                                                                 | İştirakler                                                                                                    | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 424.403.825          | 466.823.220          |
|                                                                   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                               | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                    | -                    |
|                                                                   | <b>Diğer varlıklar</b>                                                                                        |                              | <b>31.805.107</b>    | <b>26.218.968</b>    |
| D                                                                 | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                                                       | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.218.209.133</b> | <b>1.209.566.450</b> |
| E                                                                 | Finansal borçlar                                                                                              | III-48.1. Md. 31             | 371.970.288          | 283.631.976          |
| F                                                                 | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                  | III-48.1. Md. 31             | 9.442.359            | 5.777.063            |
| 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             | 836.796.486          | 920.157.411          |
|                                                                   | <b>Diğer kaynaklar</b>                                                                                        |                              | -                    | -                    |
| D                                                                 | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                       | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.218.209.133</b> | <b>1.209.566.450</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel)<br>diğer finansal bilgiler           |                                                                                                               | İlgili Düzenleme             | 31 Aralık 2015       | 31 Aralık 2014       |
| 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)       | 10.133.075           | 225.929              |
| 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)       | 67.074.294           | 92.581.292           |
| C1                                                                | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                     | III-48.1. Md. 28/1 (a)       | -                    | -                    |
| C2                                                                | Gayrinakdi krediler                                                                                           | III-48.1. Md. 31             | 850.407.592          | 871.662.526          |
| 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)       | -                    | -                    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2015 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) | %61,72     | %59,22       | >%51                |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %35,67     | %38,61       | <%50                |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | %34,84     | %38,59       | <%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           | %147,21    | %126,18      | <%500               |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %0,83      | %0,02        | <%10                |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | III-48.1. Md. 22 / (l)     | %0,00      | %0,00        | <%10                |

31 Aralık 2015 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.

.....