

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2013  
FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN Seri II, 14.1 NO'LU TEBLİĞİNE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- **Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü**
- **Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler**
- **2013'te Öne Çıkanlar**
- **Finansal Sonuçlar**
- **Değerleme Raporu Sonuçları**
- **Portföy Sınırlamaları**
- **Sosyal Sorumluluk Projeleri**
- **İlişkili Şirket Bakiyeleri**
- **Bağlılık Raporu**
- **Ekler**
- **İletişim**



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**  
Karakük Plazmanı Bakiye Mah.  
Karakük Sok. No: 28  
Beşiktaş 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 881 80 00  
Fax +90 (216) 881 80 50  
Internet www.kpmg.com.tr

### YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

- Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
- Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe ve Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
- Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 3 Mart 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esasları uygun olarak gerçekleştirmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

- Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tablolar ile tutarlılık göstermektedir.

İstanbul, 5 Mart 2014  
Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik A.Ş.



Hatice Nesrin Tuncer, SMMM  
Sorumlu Ortak, Bağımsız Denetçi

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel)'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş, ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aynı sene içinde yapılan SPK başvurusunun kabulüyle, Şirket, ismini ve faaliyet konusunu değiştirerek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adını almıştır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan Akfen GYO'nun 138.000.000 TL olan sermayesi 184.000.000 TL'ye çıkarılarak 46.000.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.117.500 TL olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli payların halka arzı gerçekleştirilerek Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca 28.04.2011 tarih ve GYO.80/430 sayı ile kayda alınmıştır. Şirket hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır. Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft binası, Büyükdere Cad. No:201 C Blok Kat:8 D:150 34394 Levent / İstanbul merkez adresiyle faaliyet göstermektedir. Şirket bilgileri ayrıca, Şirket'e ait [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) adresli web sitesinde yer almaktadır.

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

Şirket, bu anlayış doğrultusunda 2005 yılında dünyanın önde gelen otel işletmecilerinden Accor ile Türkiye'de otel geliştirme konusunda bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu anlaşma doğrultusunda Akfen GYO'nun geliştirerek yatırımını yaptığı, uluslararası Accor Grubu'nun dünya üzerindeki en başarılı iki markası olan 3 yıldızlı İbis ve 4 yıldızlı Novotel'lerle Türkiye ve Rusya'da devam eden yatırımlarla birlikte 20 otelden oluşan bir portföye ulaşmıştır.

Akfen GYO, net aktif değeri açısından değerlendirildiğinde Türkiye'de faaliyet gösteren başlıca GYO'lardan biri konumundadır. Bu konumunu daha da ileri götürme amacıyla Şirket, önümüzdeki dönemlerde hayata geçirmeye devam edeceği otel yatırımlarıyla, gerek otel adedi gerekse oda sayısı toplamı açısından içinde bulunduğu coğrafyanın, uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otellere sahip otel yatırımcılarından biri olmayı hedeflemektedir.

## Vizyon ve Misyon

### **Misyon**

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projeleri geliştiren, lider otel yatırımcısı olmak.

### **Vizyon**

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

### **Stratejik Perspektif**

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

- Avrupa'nın en büyük otel zinciri işletmecilerinden Accor ile stratejik ortaklık,
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti.

## 31 ARALIK 2013 ORTAKLIK YAPISI

## 31 ARALIK 2012 ORTAKLIK YAPISI

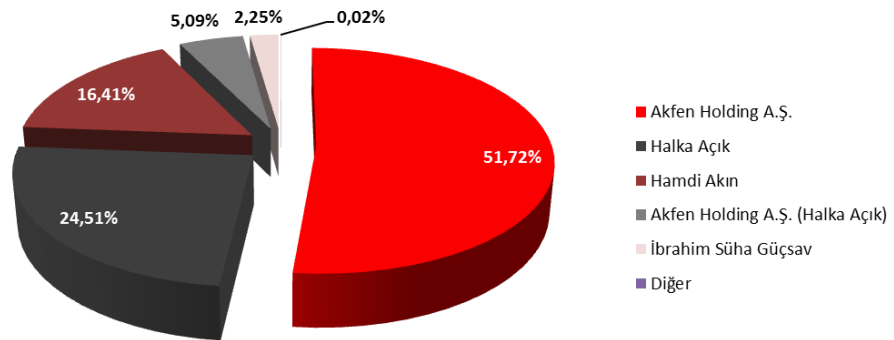
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384	Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839	Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999	Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380	İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1	Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1	Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1	Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880	Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
<b>TOPLAM</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>TOPLAM</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>

\* Halka açık kısımda 9.370.515 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

\* Halka açık kısımda 8.040.787 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

A, C ve D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu, 2 adedi C Grubu ve 2 adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.



## Sermayeyi Temsil Eden Paylar

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000,00	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	54.117.500 adedi IMKB Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000,00	0	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
<b>TOPLAM</b>			<b>184.000.000,00</b>	<b>100</b>		

## Genel Müdür Mesajı

Değerli Hissedarlarımız ve İş Ortaklarımız,

2013 yılı Şirketimiz için mevcut projelerin tamamlanarak hayata geçirildiği, yurt içi ve yurt dışında yatırım olanaklarının değerlendirildiği dinamik ve başarılı bir yıl olarak kaydedilmiştir. Şirketimiz, Türkiye coğrafyasında büyük bir potansiyel barındıran ekonomik şehir otelciliğinde, kârlı yatırımlarıyla seçkin projeler ortaya koymaya devam etmiştir. Akfen GYO , başarısı kanıtlanmış, özgün iş modeli ile gayrimenkul sektörünün güçlü ve güvenilir şirketleri arasındaki konumunu 2013 yılında da korumuştur.

Avrupa'nın lider otel operatörü Accor ile yürüttüğümüz başarılı işbirliği, Akfen GYO olarak dengeli büyümemizde ve ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeyen, sağlam duruşumuzda önemli bir faktördür. Her otel için karşılıklı imzalanan kira sözleşmeleri ile Akfen GYO , uzun süreli gelir elde edebilmekte ve böylece geleceğe yönelik projeler için adımlarını güvenle atabilmektedir. Bu da, yatırımcının gözündeki güvenilirliğimizi artıran önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Accor tarafından işletilen otellerimizde, 2013 Aralık ayı itibarıyla ortalama doluluk oranı %65 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında hizmete açılan İstanbul'da Ibis Otel Esenyurt, Ibis Otel Alsancak ve Ibis Otel Kaliningrad ile portföyümüzde bulunan işletmedeki otel sayısı 13'ten 16'ya; oda sayısı ise 2.314'ten 2.777'ye yükselmiştir.

Şirketimiz, ekonomik şehir otelleri geliştirilmesinde uzmanlaşmış yapısı ile Türkiye ve Rusya'daki büyümesini 2014 yılında da sürdürecektir. Bu hedeften hareketle, Ankara Esenboğa'da, havaalanına 2 kilometre uzaklıkta geliştirdiğimiz Ibis Otel Esenboğa'yı 2014 yılının ikinci çeyreğinde hizmete açmayı öngörmekteyiz. 2012 yılında, Karaköy'de inşaatına başladığımız beş yıldızlı ve 200 odalı Novotel Karaköy projesini ise 2015 yılının ilk çeyreğinde tamamlayarak hizmete açmayı planlamaktayız. Bunun yanı sıra İstanbul Tuzla'da satın aldığımız 4.260 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde, 200 odalı bir Ibis Otel inşaatına 2014 yılı içinde başlamayı planlamaktayız.

Türkiye'de son hızla sürdürülen projelerimize ek olarak, 2013 yılının Eylül ayında, Rusya'nın başkenti Moskova'da yeni bir yatırıma imza atmış bulunuyoruz. %100 bağlı ortaklığımız Hotel Development Investment BV'nin (HDI), Beneta Limited ile imzaladığı bir hisse satış sonucunda Şirketimiz, merkezi Rusya'da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited şirketinin hisselerini 12.975.000 milyon ABD doları bedelle devralmıştır. Hisselerini devraldığımız şirketin ruhsatını aldığı ve haklarını elinde bulundurduğu otel projesinin inşaatını 2015 yılında tamamlayarak, 317 odalı Ibis Otel'i Moskova'da hizmete açmayı planlamaktayız.

2013 yılında hizmete açılan ve açılması planlanan otellerin etkisi ve kira gelirlerinde gerçekleşen artışlar ile Akfen GYO 'nun 2014 konsolide FA VÖK değerinin 2013 yılsonu konsolide FA VÖK değerine göre yaklaşık %30-40 aralığında artması beklenmektedir.

Akfen GYO olarak, Türkiye gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilir başarıyı ödüllere taşıdığımızı 2013 yılında da devam ettik. Avrupa'nın en saygın ödüllerinden "Avrupa İş Ödülleri"nin ilk aşamasında "Ulusal Şampiyon" seçilen 34 şirket arasına girdik.

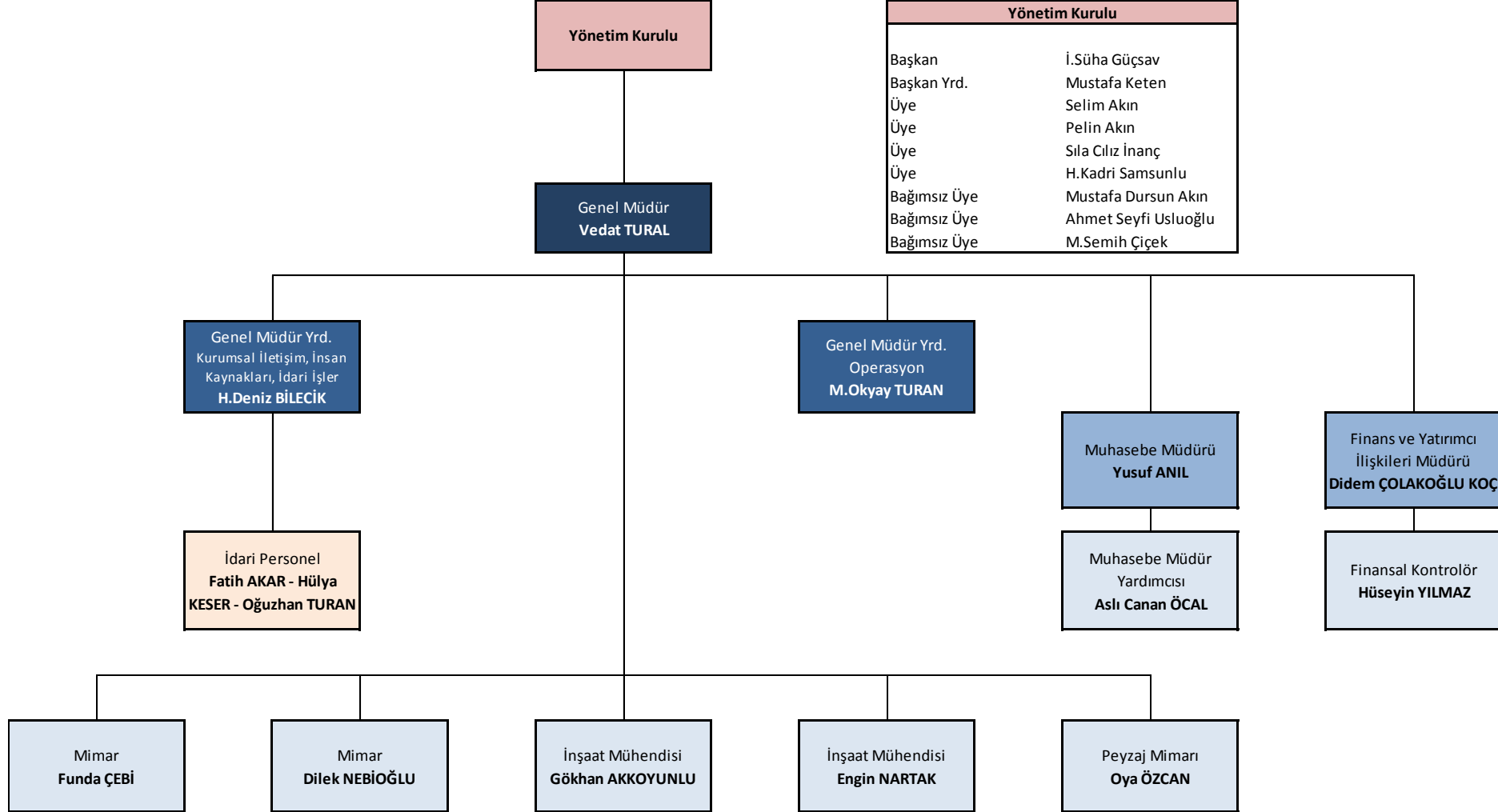


Özgün ve istikrarlı iş modeliyle sektörde sürdürülebilir bir başarı sergileyen Akfen GYO , 2014 yılında da kâr getiren projelere odaklanarak Türkiye genelinde ve yurt dışında büyümeye devam edecektir.

İmza attığımız tüm başarılarla köklü birikimi ile desteğini hissettiğimiz ana hissedarımız Akfen Holding'e, çalışma arkadaşlarımıza, her koşulda destekleriyle gücümüze güç katan değerli hissedarlarımıza, kreditorlerimize ve iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

**VEDAT TURAL**  
GENEL MÜDÜR

## Organizasyon Şeması



Yönetim Kurulu	Görevi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Keten	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Ciltz İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Kadri Samsunlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Semih Çiçek	Yönetim ve Denetim Kurulu Üyesi
Mustafa Dursun Akın	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Kurulu Başkanı
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Yönetim ve Denetim Kurulu Üyesi

Üst Düzey Yönetim	Görevi
Vedat Tural	Genel Müdür
Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

Denetim Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mehmet Semih Çiçek	Üye / Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Mehmet Semih Çiçek	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Üye / Bağımsız Üye
Mustafa Dursun Akın	Üye / Bağımsız Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Mustafa Dursun Akın	Komite Başkanı / Bağımsız Üye
Pelin Akın	Üye
Selim Akın	Üye

2013 yılı içerisinde Yönetim Kurulu 23 kez toplanmış olup toplantıların çoğunluğuna tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmış ve oybirliği ile kararlar alınmıştır.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, karpayı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar toplamı 1.497.236 TL (31 Aralık 2012: 1.396.561 TL) tutarında olup, yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve şirketin ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)	31.Ara.13	31.Ara.12
Kısa vadeli faydalar	1.497	1.397

## **İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV YÖNETİM KURULU BAŞKANI**

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli görevler üstlenmiştir. 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 yılı Mart ayından bu yana Akfen Holding CEO'sudur. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

## **MUSTAFA KETEN YÖNETİM KURULU BAŞKAN YRD.**

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

## **PELİN AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alındı. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda 1999 yılında Hamdi Akın önderliğinde kurulan TİKAV (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı)'da Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Ayrıca Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh Türkiye Programının da Genel Başkan Yardımcısı olan Pelin Akın, London School of Economics'de kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde ise 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. TUSİAD, GYİAD (2011-2012), Genç Başkanlar Organizasyonu (YPO) üyesi ve TAV Havalimanları Holding Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olan Pelin Akın, Akfen Holding'de Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **SELİM AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur. Aynı zamanda DEİK Türk-Rus İş Konseyi, DEİK Türk-Irak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi VE Akfen GYO'da Riskin Erken Saptanması komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

## H. KADRİ SAMSUNLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan Samsunlu, İşletme Yüksek Lisansını ise Missouri Üniversitesi'nde 1993 yılında tamamlamıştır. Aynı yıl, Missouri eyaletine kayıtlı Yeminli Mali Müşavir (Certified Public Accountant) olmuştur. Daha sonra Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Mali Analist olarak göreve başlayan Samsunlu, 1995 ile 2006 yılları arasında Global Yatırım Holding ve iştiraklerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi gibi çeşitli yönetici pozisyonlarında bulunmuştur. 2009 yılı başında Akfen Holding'e katılmadan önce, üç yıl boyunca Romanya ve Türkiye'de yatırım ve kurumsal finansman danışmanlığı yapmıştır. Samsunlu Akfen Holding'de Genel Müdür Yardımcısı ve Akfen Holding'in iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## SILA CILIZ İNANÇ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Ciliz İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları konusunda çalışan İnanç, şirket birleşmeleri ve devir alınmaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale süreci ve devirler dâhil tüm süreçlerinde önemli rol üstlenmiştir. Projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile ilgili çalışmalar yapmıştır. İdare hukuku, imtiyaz ve hak devirleri, inşaat sözleşmeleri, FIDIC Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalışmıştır. İnanç'ın Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

## MUSTAFA DURSUN AKIN YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Mustafa Dursun Akın, 1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Akın, aynı bankada 1978-1982 yıllarında Müfettiş, 1982 yılında Personel Müdür Yardımcısı, 1983-1993 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı ve Başyardımcısı, 1993-1997 yıllarında İstanbul Bölgesi Kredi İzleme Müdürü, 1997 yılında Teftiş Kurulu Başkanı ve 1998 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2000 yılında Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak, 2003-2004 yıllarında İstanbul Altın Borsası'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Akın, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## MEHMET SEMİH ÇİÇEK YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1974 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden mezun olan M. Semih Çiçek, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İktisat Politikası üzerine Yüksek Lisans yapmıştır. Kariyerine Şekerbank'ta başlayan Çiçek, 1974-1980 yıllarında aynı bankanın Mali Tahlil Birimi'nde muhtelif unvanlarda, 1980-1984 yıllarında Krediler Müdür Yardımcısı, 1984-1993 yıllarında Risk Takip ve Kontrol Bölümü'nde Kredi İzleme Müdürü, 1993-1999 yıllarında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2001 yıllarında Şeker Faktoring A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür, 2001-2004 yıllarında Makimsan A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finans Koordinatörü, 2005-2006 yıllarında AS Çelik A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi ve Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Çiçek, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Halen İlci Holding A.Ş.'de Genel Koordinatör Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

## AHMET SEYFİ USLUOĞLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1978 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Ahmet Seyfi Usluoğlu, kariyerine 1978 yılında Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Gümrük Şefi olarak başlamıştır. Usluoğlu, 1982-1990 yıllarında Türk Ticaret Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde Teftiş Heyeti Başkanlığı Müfettişi, 1990-1993 yıllarında Türk Ticaret Bankası Siteler Şubesi'nde Şube Müdürü, 1993-1996 yıllarında Yenişehir Şubesi'nde Şube Müdürü ve 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi'nde Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **VEDAT TURAL GENEL MÜDÜR**

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Askerlik döneminde, 736 dairelik lojman inşaatında Müteahhit olan Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaatın bir yıl süreyle Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat-Gürüş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altinkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü , Kadıköy Moda Tramvay Projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubuna katılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 1 Mayıs 2007 tarihinde görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurtdışı olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

## **H. DENİZ BİLECİK GENEL MÜDÜR YRD.**

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Fakültesi'nden mezun olan H. Deniz Bilecik, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamış, 1992-1993 yıllarında Nürol Menkul Değerler A.Ş., 1994-1995 yıllarında Karon Menkul Değerler A.Ş., 1995 yılında Tür Menkul Değerler A.Ş.'de Şef Broker olarak çalıştıktan sonra, 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde Yönetici olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katılan Bilecik, Şirket'in kuruluşunda ve halka arzında aktif görev almıştır. Halen Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. GYODER ve TÜYİD üyesi Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir.

## **MEMDUH OKYAY TURAN GENEL MÜDÜR YRD.**

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

## İnsan Kaynakları Politikası

Şirket insan kaynakları politikası aşağıda özetlenmiştir:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir,
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır,
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır,
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.
- Çalışanlar ile ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlarımız arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet olmamıştır.

Şirket'in hedefi, sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili oluşturmaktır. Bu hedef doğrultusunda çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim olanakları sağlanmakta, başarı ve verimlerini artıracak fırsatlar yaratılmaktadır. Çalışanların kişisel ve mesleki gelişimini insan kaynakları politikası'nın ayrılmaz parçası olarak gören Akfen GYO , çalışanlarına 2013 yılı boyunca toplam 596 saat eğitim olanağı sağlamıştır.

Akfen GYO , çalışanlarına 2013 yılı boyunca toplam 596 saat eğitim olanağı sağlamıştır. Şirket, ihtiyaçların karşılanması doğrultusunda mevcut insan kaynağına öncelik vermektedir. Şirket içi kariyer düzenleme süreci çalışanlar arasında fırsat eşitliği gözeterek, tarafsız bir tutumla gerçekleştirilmekte, performans değerlendirmesi esas alınmaktadır.

Kişilik özellikleri, kendilerini geliştirme eğilimleri ve yükselme azimleri de bu değerlendirmelerde belirleyici unsurlardır.

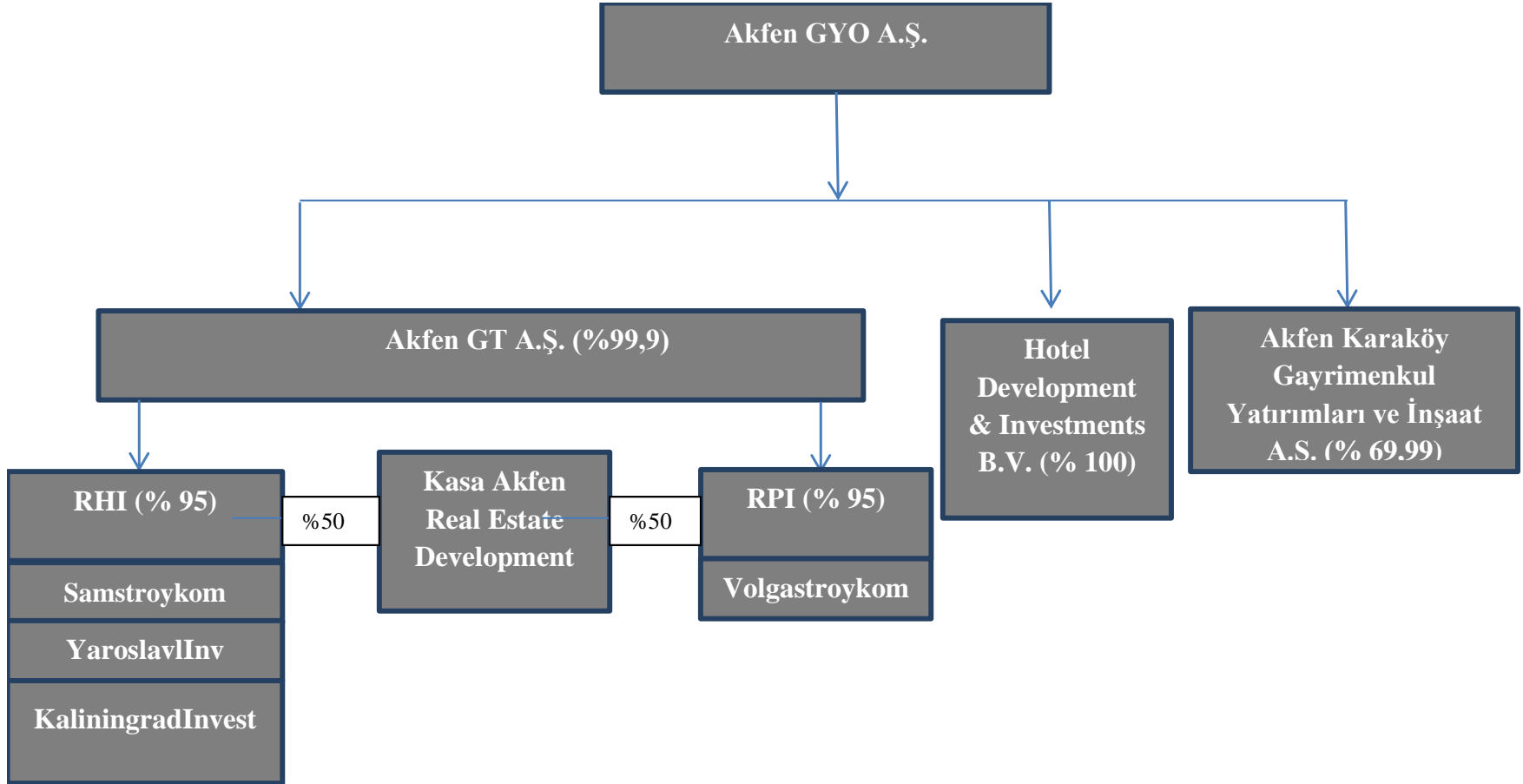
Şirket, bu anlayış çerçevesinde, Akfen GYO 'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, müşteri odaklı, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. 2013 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 18'dir. Çalışanların yaş ortalaması 37 olup, %30'u kadınlardan oluşmaktadır.

Şirket, önümüzdeki dönemde de insan kaynakları yaklaşımını, bu değerleri daha üst düzeylere taşıma hedefiyle sürdürecektir.

### *Çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıklar*

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	360.243	195.836
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	48.512	18.312
	<b>408.755</b>	<b>214.148</b>

## Organizasyon Yapısı



## Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermaye deki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermaye deki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	120.999.825,00	TL	99,99	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	18.000,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	17.200.000,00	12.039.656,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

## **Risk Yönetimi**

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili risk yönetimi el kitabı şirket rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine, kurulacak olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde, Sayın M.Dursun Akın'ın başkan, Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın üye olarak görevlendirilmesine, toplantıya katılanların oy birliğiyle karar vermiştir. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grup'un varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 1 defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması, Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

## **Denetim Komitesi**

Şirketin;

- 01.01.2013 - 31.03.2013 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 25.04.2013 tarihinde,
- 01.01.2013 - 30.06.2013 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 20.08.2013 tarihinde,
- 01.01.2013 - 30.09.2013 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 08.11.2013 tarihinde,
- 01.01.2013 - 31.12.2013 hesap dönemine ait bağımsız incelemeden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde,

ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporu onaylanmıştır.

## **23 Ekim 2013, Kalkınma Bankası kredi kapaması**

Grup'un Merit Park Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'den 2008 yılında kullandığı kredilerin tamamı 23 Ekim 2013 tarihinde geri ödenmiş olup ilgili krediler kapatılmıştır.

## **22 Ekim 2013, Merit Park Otel müşterek ipotek tesisi**

Şirket'in 22 Ekim 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan kullandığı %5,25+Euribor faizli ve 2+2 yıl vadeli 15 Milyon Avro krediye istinaden banka lehine Grup portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 11 Ekim 2013 tarihinde müştereken ipotek tesis edilmiştir.

## **30 Eylül 2013, Moskova Arsası Dava Sonucu**

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V. (HDI) altında yer alan Dinamo-Petrovskiy Park XXI Vek-MS Limited Şirketine ait arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu ile ilgili 2012 yılında Şirket bağlı ortaklığınca açılan avada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti tarafından dolaylı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062,2 Ruble (4.560.000 Avro) ödenmesi karara bağlanmıştır. Moskova Hükümeti'nin bu konuda üst mahkemeye başvurma hakkı mevcuttur.

## **6 Eylül 2013, Moskova Ibis Otel Projesi Anahtar Teslimi Müteahhitlik Sözleşmesi**

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development and Investments B.V.'nin portföyünde yer alan Moskova'nın merkezinde 2.010 m2 arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin ("Moskova Ibis Otel Projesi") yapımına ilişkin anahtar teslimi müteahhitlik sözleşmesi 6 Eylül 2013 tarihinde imzalanmıştır.

## **5 Eylül 2013, Bağlı Ortaklık Hisse Edinimi**

Şirket'in bağlı ortaklığı Hotel Development Investment BV ile Beneta Limited arasında 4 Eylül 2013 tarihinde imzalanmış olan hisse satış sözleşmesi ile, merkezi Rusya'da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited şirketinin hisseleri, 12.975.000 USD bedelle HDI tarafından 4 Eylül 2013 tarihinde devralınmıştır.

Severnyi Avtovokzal Limited şirketi, Moskova'nın merkezinde 2.010 m2 arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin ("Moskova Ibis Otel Projesi") haklarına sahiptir. Yapı ruhsatı alınmış olan Moskova Ibis Otel Projesi'nin yatırımı 2013 yılı içinde başlamış olup, işin yapımına ilişkin anahtar teslimi müteahhitlik sözleşmesi 6 Eylül 2013 tarihinde imzalanmıştır.

317 odalı Moskova Otel Projemiz, yatırımının tamamlanması ile IBIS markası altında Accor tarafından işletilecektir.

Moskova Ibis Otel Projesi ile birlikte Şirket'in kendisi ve bağlı ortaklıkları ile yatırımı devam eden otel sayısı 4 olmuştur. Söz konusu yatırımın tamamlanması ile 4 tanesi Rusya'da olmak üzere toplam 20 adet otel işletmeye geçmiş olacaktır.

## **02 Eylül 2013, Moskova Ibis Otel Projesi Finansman Kredi Sözleşmesi**

Şirket'in bağlı ortaklığı HDI, portföyünde bulunan Moskova Ibis Otel projesinin inşası için Credit Europe Bank'tan 02 Eylül 2013 tarihinde 7.500.000 Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kredi faiz oranı inşaat süresince faiz oranı %7,35 + Euribor (3 ay), inşaat tamamlandıktan sonra ise faiz oranı %7 + Euribor (3 ay) olup kredinin vadesi 8 yıldır.

## **29 Ağustos 2013, Ibis Otel Kaliningrad/ Rusya Açılışı**

Şirket bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyünde bulunan 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad, 27Ağustos 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

## **2 Ağustos 2013, Samara Ofis Refinansman Kredi Sözleşmesi**

Şirket'in bağlı ortaklığı Russian Property Investment B.V.'nin portföyünde bulunan Samara Ofis projesinin inşaatı için yine Credit Europe Bank'tan 2008 yılında kullanılan 7.500.000 Avro kredinin refinansmanı için Credit Europe Bank ile 2 Ağustos 2013 tarihinde bir kredi sözleşmesi imzalanmıştır. 16 Ağustos 2013'te kullanılan ilgili kredinin tutarı 7.500.000 Avro olup, faiz oranı %7 + Euribor (3 ay) ve vadesi 6 yıldır.

## **16 Temmuz 2013, Arsa Alımı**

Seyfettin Polat Çelik Sac San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin maliki bulunduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahalesi, Pavli İskelesi Mevkii, 18 pafta, 3623 parsel no üzerinde kayıtlı olan 4.259,9 metrekare arsa 7.750.000 USD karşılığı 15.041.975 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 16.07.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

## **24 Haziran 2013, Ibis Otel Alsancak / İzmir Açılışı**

Şirket portföyünde bulunan 140 odalı, 280 yataklı Ibis Otel Alsancak / İzmir, 24 Haziran 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

## **10 Haziran 2013, Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekili görev dağılımına dair Yönetim Kurulu kararı**

Şirketin 10.06.2013 tarih ve 2013/12 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha Güçsav'ın, Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Mustafa Keten' in daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın iş bu tarihten itibaren 1 (bir) yıl süre ile atanmasına karar verilmiştir.

## **28 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Tescili**

Şirketin 23 Mayıs 2013 tarihinde yapılan 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 28 Mayıs 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

## **23 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu**

Şirket'in 2012 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23.05.2013 tarihinde, saat 14:00'de, Şirket merkez adresi olan Levent Loft, Büyükdere Caddesi No: 201 C Blok Kat: 8 Levent/İSTANBUL adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 22.05.2013 tarih ve 16351 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Ömer Kurtlar'ın gözetiminde yapılmıştır.

TTK 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait gündem ve davet ilanlarının Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 24.04.2013 tarih ve 8306 sayılı nüshasında, ayrıca ulusal, Star Gazetesinin 30.04.2013 tarihli nüshasında, Şirketin internet sitesinde ve EGKS' de ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazırlar listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000 TL'lik sermayesinin 139.557.133 TL'lik hissesine tekabül eden 139.557.133 adet hissenin toplantıda temsil edildiği, Şirket Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza İbrahim Süha Güçsav' in, Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç' ın ve Şirket Denetçisi Meral Altınok' un toplantıda hazır bulunduğu tespit edilmiş olup, toplantı Şirket Yönetim Kurulu Başkanı tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

## **23 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu (devamı)**

Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edilmiştir. Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar oy birliğiyle kabul edilmiştir.

## **25 Nisan 2013, 2012 yılı kar dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu Kararı**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.04.2013 tarihli 9 sayılı kararı ile;

Uluslararası Muhasebe Standartları ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile uyumlu olarak hazırlanan, sunum esasları SPK'nın konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2012-31.12.2012 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara göre; dönem karından "vergi gideri" düşüldükten sonra 24.201.835 TL Net Dönem Karı (Azınlık payları hariç) bulunmaktadır. Ancak konsolide olmayan, VUK ve TTK hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarda "Net Dönem Karı" 4.128.172,11 TL olmakta, "Geçmiş Yıl Zararları" olarak konsolide olmayan bilançoda yer alan 64.995.023,29 TL mahsup edilmesi sonucu "Dağıtılabilir Net Dönem Karı" oluşmamaktadır. Kar dağıtımı yapılmaması hususunun Genel Kurul'a teklif edilmesine karar verilmiştir.

## **25 Nisan 2013, 2012 yılı Genel Kurul Toplantısı için Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayları seçimi**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.04.2013 tarihli ve 10 sayılı kararı ile;

Şirket esas sözleşmesinde yer alan "Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir."düzenlemesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından sunulan rapor doğrultusunda, Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmak üzere aşağıda kişilerin "Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayı" olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

1. Mehmet Semih Çiçek
2. Mustafa Dursun Akın
3. Ahmet Seyfi Usluoğlu

İlgili bağımsızlık beyanları rapor ekinde bulunmaktadır.

## **25 Nisan 2013, Ibis Otel Ankara Esenboğa projesine ait ipotek tesis işlemi**

Ibis Otel Ankara Esenboğa projesi finansmanı için Türkiye İş Bankası ve TSKB ile 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesine istinaden ilgili projeye ait arsa, arsa üzerinde inşa edilecek bina ve müştemilatı kredi verenler lehine 25 Nisan 2013 tarihinde rehn edilmiştir.

## **25 Nisan 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk.**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 19.04.2013 tarihli ve 8 sayılı kararı ile;

Şirket'in Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 2012 faaliyet yılı çalışmalarını incelemek ve aşağıdaki yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, Şirket Merkezi olan Levent Loft binası, Büyükdere cad., No:201 C Blok Kat:8 Levent, Şişli - İstanbul Türkiye adresinde yapılmasına,

## **25 Nisan 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı hk. (devamı)**

2012 Faaliyet Yılına ait; Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Esas Sözleşme Tadili, Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkındaki İç Yönergesi, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ile Faaliyet Raporu ve ekinde Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu ve gündem maddelerine ilişkin işbu ayrıntılı Bilgilendirme Notu'nun toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, www.akfengyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulmasına,

Durumun yasal gereklere uygun olarak ortaklara duyurulmasına ve toplantıya Bakanlık Temsilcisi ve gün tayin edilmesi hususunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine,

karar verilmiştir.

## **9 Nisan 2013, Esas sözleşmenin TTK ve SPK mevzuatı uyarınca tadiline ilişkin başvuru**

Yürürlükteki Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile uyumun sağlanması amacıyla Şirket Esas sözleşmesinin 3.,7.,8.,9.,14.,15.,16.,18.,19.,21.,22.,23.,24.,26.,27.,28.,31.,33.,35.,36. ve 37. maddelerinin tadiline ve Sermaye Piyasası Kurulu'na söz konusu tadil metninin onayı için başvuruda bulunulmuştur.

## **4 Nisan 2013, KKTC Merit Park Otel'e ait ipotek devri**

Şirket bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen Ticaret) portföyünde bulunan KKTC Merit Park Otel'in inşaatını finanse etmek amacıyla ING Bank'tan 2007 yılında kullanılan 21 milyon avro tutarındaki krediye istinaden banka lehine verilen ilgili otel ile ilgili 42 milyon avro değerindeki ipotek, 29 Mart 2013 tarihinde Akfen Ticaret'in Ziraat Bankası'ndan 15 milyon avro kredi kullanımı ve ING Bank'taki mevcut kredi bakiyesini kapaması sonucunda, 4 Nisan 2013 tarihinde Ziraat Bankası'na devrolunmuştur.

## **28 Mart 2013, Accor S.A. ile Ibis Otel Ankara Esenboğa için kiralama sözleşmesinin imzalanması**

Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara Esenboğa'da 2014 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

## **19 Mart 2013, Riskin erken saptanması komitesinin Seçilmesi**

Şirket, 19 Mart 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine, kurulacak olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde, Sayın M.Dursun Akın'ın başkan, Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın üye olarak görevlendirilmesine, toplantıya katılanların oy birliğiyle karar vermiştir.

## **1 Mart 2013, OAO VTB ile Samara Ofis projesi için kiralama sözleşmesi imzalanması**

Şirket'in bağlı ortaklığı Russian Property Investment portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresi OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup kiralanın ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır.

## **25 Ocak 2013, Ibis Otel Esenyurt'un faaliyete başlaması**

Şirket portföyünde bulunan 156 odalı, 312 yataklı Ibis Otel Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

## **17 Ocak 2013, Novotel Karaköy projesi kredi sözleşmesinin imzalanması**

Şirket bağlı ortaklığı Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. portföyünde bulunan Novotel Karaköy projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2011 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası ile 25,5 milyon Avro değerinde kredi tahsisi sözleşmesi imzalamıştır.

## **16 Ocak 2013, Gayrimenkul değerlendirme şirketi ve bağımsız denetim kuruluşu seçimi**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 9 Ocak 2013 tarihinde yapılan toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 39.Madde gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca portföyümüze 2013 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve ELİT Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in" ilgili hükümleri uyarınca 2013 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki genel kurulun onayına sunulmak üzere, KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine,

karar verilmiştir.

## **Diğer**

Şirkete ilişkin tüm işlemler Genel Müdür Vedat Tural ve Yönetim Kurulu Başkanı İbrahim Süha Güçsav tarafından onaylanarak gerçekleştirilmekte, yönetim kurulu toplantılarında dönemsel olarak faaliyetler tüm yönetim kuruluna iletilmekte, dönemsel olarak Akfen Grubu tarafından iç denetime tabi tutulmaktadır.

Şirketin 31.12.2013 tarihli mali tabloları, KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından bağımsız denetime tabi tutulmaktadır.

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirket, Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2013 yılı faaliyet döneminde herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

## 29 Ocak 2014, 317 Odalı Moskova Ibis Otel Projesi ile ilgili Accor ile imzalanan kira sözleşmesi

HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

## 29 Ocak 2014, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 29/01/2014 tarihinde yapılan toplantısında

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 35. maddesi gereğince portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve ayrıca portföyümüze 2014 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve ELİT Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tabliğ'in" ilgili hükümleri uyarınca 2014 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, bir sonraki genel kurulun onayına sunulmak üzere, PWC-Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine,

karar verilmiştir.

	<b>Operasyonel Oteller</b>	<b>Oda Sayısı</b>	<b>Mülkiyet Durumu</b>	<b>Arsa Kira Bitiş Tarihi</b>	<b>Yatırım Başlangıç Tarihi</b>	<b>Otel Açılış Tarihi</b>
<b>TÜRKİYE</b>	1 Zeytinburnu IBIS	228	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
	2 Zeytinburnu NOVOTEL	208	49 yıl	2051	2005	Mart 2007
	3 Eskişehir IBIS	108	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
	4 Trabzon NOVOTEL	200	49 yıl	2057	2006	Ekim 2008
	5 Gaziantep IBIS	177	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
	6 Gaziantep NOVOTEL	92	30 yıl	2036	2008	Ocak 2010
	7 Kayseri IBIS	160	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	8 Kayseri NOVOTEL	96	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
	9 Bursa IBIS	200	32 yıl	2039	2009	Kasım 2010
	10 Adana IBIS	165	Mülkiyet		Ocak 2011	Eylül 2012
	11 Esenyurt IBIS	156	Mülkiyet		Mart 2011	Ocak 2013
	12 İzmir IBIS	140	49 yıl	2059	Haziran 2011	Haziran 2013
	13 Merit Park Otel	299	49 yıl	2052		Nisan 2007
	<b>Ara Toplam</b>	<b>2.229</b>				
	<b>İnşaat Aşamasındaki Projeler</b>					
	1 Ankara IBIS	147	Mülkiyet		Ocak 2013	2014
	2 Karaköy NOVOTEL	200	49 yıl	2058	Temmuz 2012	2015
	3 Tuzla IBIS	200	Mülkiyet		Ağustos 2013	2015
	<b>Ara Toplam</b>	<b>547</b>				
<b>16</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>2.776</b>				
<b>RUSYA</b>	<b>Operasyonel Oteller</b>	<b>Oda Sayısı</b>	<b>Mülkiyet Durumu</b>	<b>Arsa Kira Bitiş Tarihi</b>	<b>Yatırım Başlangıç Tarihi</b>	<b>Otel Açılış Tarihi</b>
	1 Yaroslavl IBIS	177	Mülkiyet		Nisan 2010	Eylül 2011
	2 Samara IBIS	204	Mülkiyet		Temmuz 2009	Mart 2012
	3 Kaliningrad IBIS	167	Mülkiyet		Ağustos 2011	Ağustos 2013
	<b>Ara Toplam</b>	<b>548</b>				
	<b>İnşaat Aşamasındaki Projeler</b>					
	1 Moskova IBIS	317	49 yıl		Eylül 2013	2015
	<b>Ara Toplam</b>	<b>317</b>				
<b>4</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>865</b>				
<b>20</b>	<b>ANA TOPLAM</b>	<b>3.641</b>				



- **Konsolide kira geliri bir önceki yıla göre %31 artışla 41,2 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %47 artışla 29 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **Konsolide net borç 470,5 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **31 Aralık 2013 itibarıyla Net Aktif Değer bir önceki yıla göre %1 artış ile 988 milyon TL oldu.**

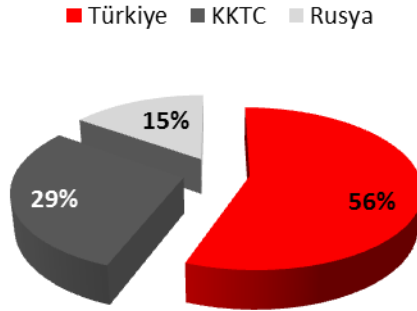
BİLANÇO (milyon TL)	31.Ara.13	31.Ara.12	GELİR TABLOSU (milyon TL)	31.Ara.13	31.Ara.12
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>43,6</b>	<b>43,2</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	30,3	28,0	Hasılat	41,3	32,0
Ticari alacaklar	6,0	6,3	Satışların Maliyeti	- 5,3	- 4,5
Diğer alacaklar	0,0	0,0	<b>BRÜT KAR</b>	<b>35,9</b>	<b>27,6</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	2,2	5,0	Genel yönetim giderleri	- 7,0	- 7,9
Diğer dönen varlıklar	5,0	3,8	<b>FAVÖK</b>	<b>29,0</b>	<b>19,7</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.474,9</b>	<b>1.135,9</b>	Diğer faaliyet gelirleri, net	204,2	12,7
Diğer alacaklar	9,8	7,4	<b>FAALİYET KARI</b>	<b>233,2</b>	<b>32,4</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.418,9	1.090,3	Finansal (giderler)/gelirler, net	- 90,6	- 10,4
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,1	<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>142,6</b>	<b>22,0</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	11,8	7,6	Vergi gideri	- 21,3	0,9
Diğer duran varlıklar	34,3	30,4	<b>NET DÖNEM KARI</b>	<b>121,3</b>	<b>22,9</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.518,5</b>	<b>1.179,0</b>	Kontrol gücü olmayan paylar	- 3,3	1,3
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>105,2</b>	<b>80,7</b>	<b>NET DÖNEM KARI</b>	<b>118,0</b>	<b>24,2</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8,5	2,5	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	1,6	- 1,3
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	83,8	71,6	<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>	<b>119,6</b>	<b>22,9</b>
Ticari borçlar	11,2	3,3	<b>Brüt Kar Marjı</b>	87%	86%
Diğer borçlar	0,8	0,1	<b>FAVÖK Marjı</b>	70%	62%
Ertelenmiş Gelirler	-	-	<b>Net Kar Marjı</b>	294%	72%
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,4	0,2			
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	0,5	3,1			
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>480,5</b>	<b>289,1</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	408,5	243,9			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	72,0	45,2			
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>932,8</b>	<b>809,3</b>			
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.518,5</b>	<b>1.179,0</b>			
<b>Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar</b>	<b>39%</b>	<b>31%</b>			26

## Operasyonel Performans

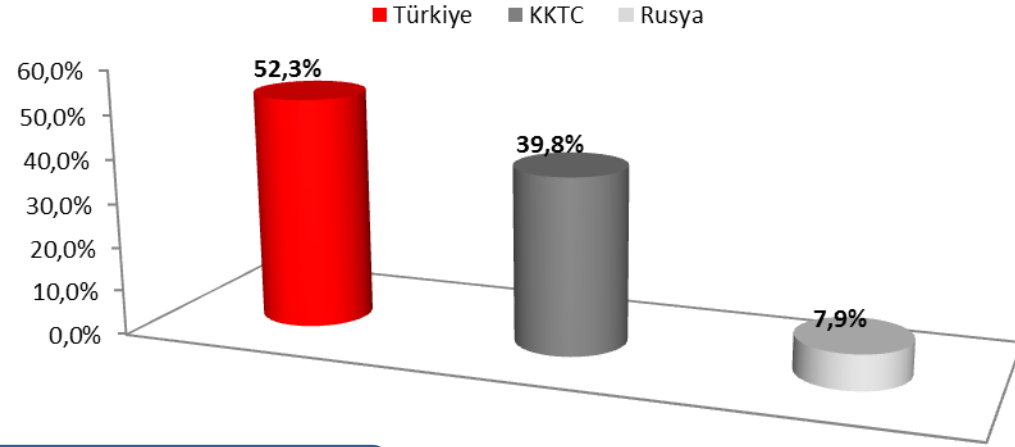
- 2013 yılı sonu itibarıyla net kar geçen yıla göre %388 artarak 118 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Gerçekleşen bu karın en önemli nedeni 31 Aralık 2013 itibarıyla portföyde bulunan gayrimenkuller için yaptırılan değerleme çalışmaları neticesinde ortaya çıkan yaklaşık 205,6 milyon TL tutarındaki değer artışıdır.
- Otel kira gelirleri 2012 yılına göre %31 artarak 41,2 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 25 Ocak 2013 tarihinde Ibis Otel Esenyurt (İstanbul), 24 Haziran 2013 tarihinde de Ibis Otel Alsancak/İzmir ve 29 Ağustos 2013 tarihinde Ibis Otel Kaliningrad (Rusya) faaliyete geçmiş olup şirket portföyünde bulunan faaliyetteki otel sayısı 13'ten 16'ya, kiralanabilir oda sayısı da 2.314'ten 2.777'ye ulaşmıştır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2013 itibarıyla %67, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 31 Aralık 2013 itibarıyla %58 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 31 Aralık 2013 itibarıyla %65 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında açılan oteller haricinde, mevcut operasyonel otellerin 2013 yılı doluluk oranı, aynı otellerin 2012 yılı doluluk oranına göre %0,4 artarak %67,6 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2013 itibarıyla 56 Avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 31 Aralık 2013 itibarıyla 53 Avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 31 Aralık 2013 itibarıyla 56 Avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2012 yılı sonunda 4,5 milyon TL iken 2013 yılı sonunda %18,8 artarak 5,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2012 yılı sonunda 7,9 milyon TL iken 2013 yılı sonunda %12 azalarak 7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Otel kira giderlerinin otel kira gelirlerine kıyasla daha düşük artması ve genel yönetim giderlerinin geçen yıla göre azalması sonucunda konsolide FAVÖK, 2012 yılı sonunda 19,73 milyon TL iken, 2013 yılı sonunda %47 artarak 29 27 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

- 31 Aralık 2013 itibariyle faaliyet karı bir önceki yıla göre %620 artarak 233,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Faiz giderleri ise 2013 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %23 artarak 20,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Şirket net aktif değeri 2013 yılı sonunda geçen yıl sonuna göre %1 artarak 988,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

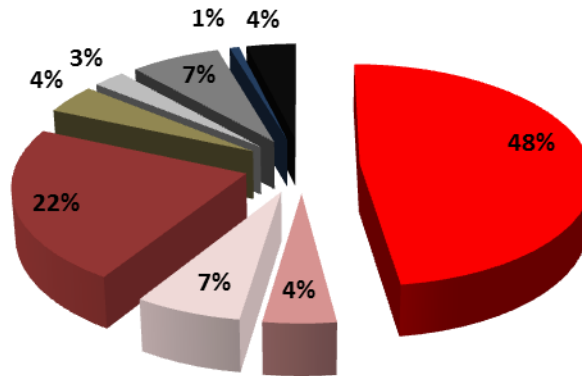
## 31 Aralık 2013 Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



## 31 Aralık 2013 Bölgesel FAVÖK Dağılımı %

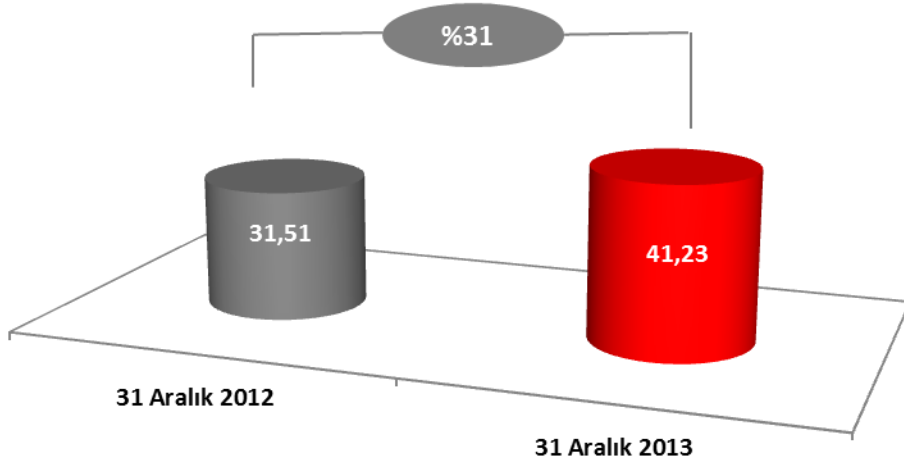


## 31 Aralık 2013 Genel Yönetim Gideri Dağılımı %

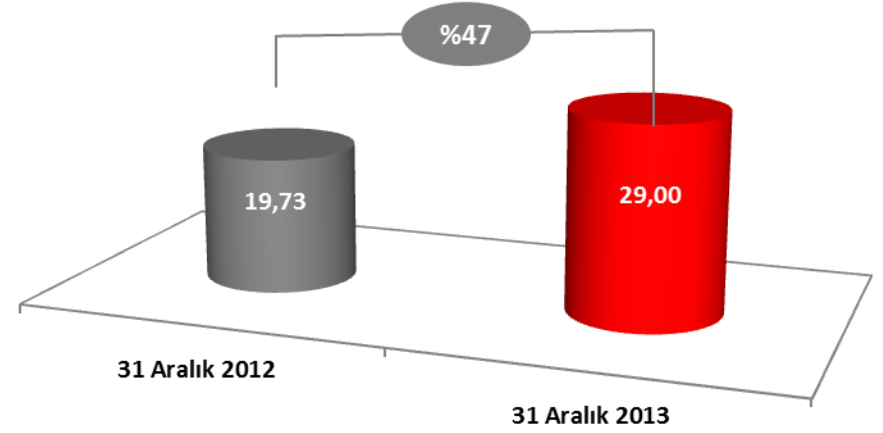


- Personel giderleri
- Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler
- Operasyonel kiralama giderleri
- Danışmanlık giderleri
- Reklam giderleri
- Seyahat ve temsil giderleri
- Vergi, resim ve harç giderleri
- Amortisman ve itfa payı giderleri
- Diğer

## Konsolide Kira Geliri (TL milyon)



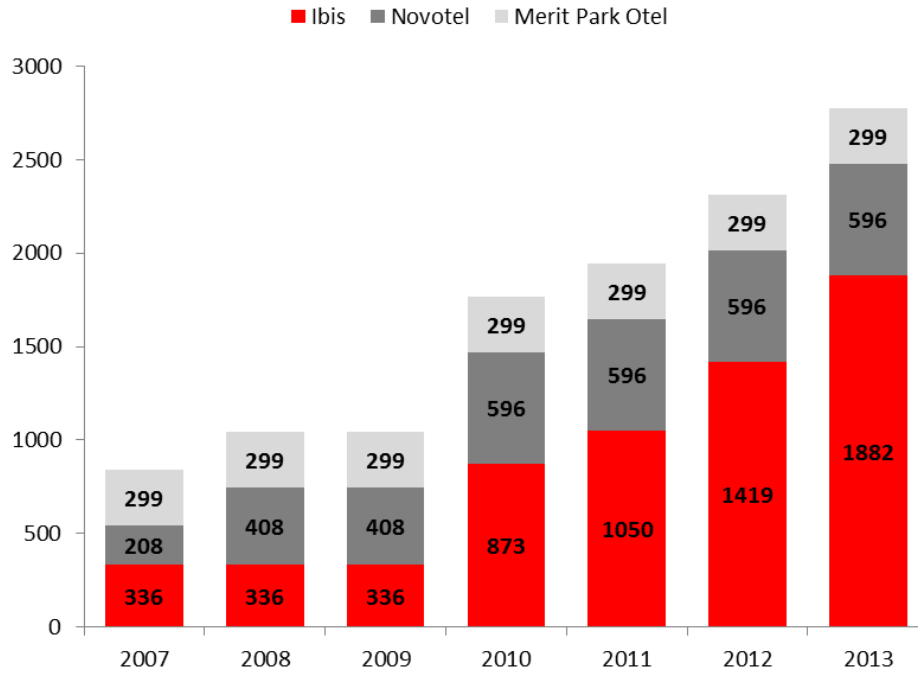
## FAVÖK (TL milyon)



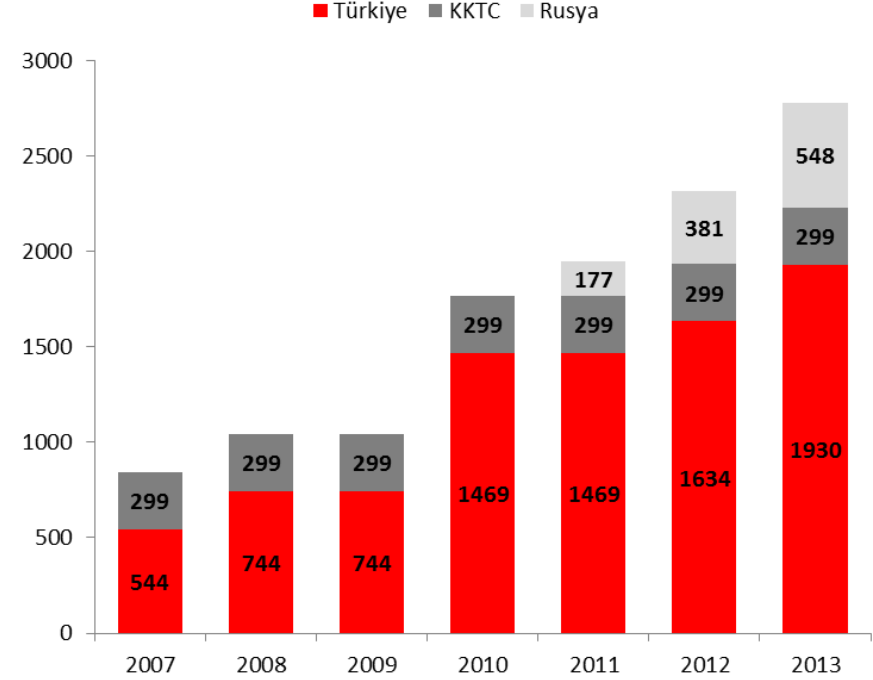
## • Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi

31 Aralık 2013 itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu operasyonel 16 otelin toplam oda sayısı Merit Park Otel de dahil olmak üzere 2.777'dir.

Otel tipleri itibarıyla oda sayısı



Ülkeler itibarıyla oda sayısı



Rakamlar «Bin TL» cinsinden verilmiştir.

31.Ara.13	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	23,0	15,2	66%	297,7
KKTC	12,0	11,5	96%	40,2
Rusya	6,3	2,3	37%	132,6
<b>KONSOLİDE</b>	<b>41,3</b>	<b>29,0</b>	<b>70%</b>	<b>470,5</b>

Kira Geliri	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	23,0	18,1	27%
KKTC	12,0	10,3	16%
Rusya	6,3	3,0	107%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>41,3</b>	<b>31,5</b>	<b>31%</b>

Çalışan sayıları	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	13	12	8%
KKTC	2	2	0%
Rusya	16	16	0%
<b>TOPLAM</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>3%</b>

FAVÖK	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)	
Türkiye	15,2	11,0	38%	
KKTC	11,5	9,8	18%	
Rusya	2,3	-	1,1	314%
<b>KONSOLİDE</b>	<b>29,0</b>	<b>19,7</b>	<b>47%</b>	

## **DOLULUK ORANLARI % 31.Ara.13 31.Ara.12 Değişim (%)**

	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	78%	86%	-7%
Zeytinburnu Novotel	80%	85%	-5%
Eskişehir Ibis Otel	79%	75%	4%
Trabzon Novotel	73%	70%	2%
Gaziantep Ibis Otel	72%	57%	15%
Gaziantep Novotel	77%	73%	4%
Kayseri Ibis Otel	56%	54%	2%
Kayseri Novotel	61%	57%	3%
Bursa Ibis Otel	58%	57%	1%
Adana Ibis Otel	51%	36%	15%
Esenyurt Ibis Otel	52%	0%	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	62%	0%	--
Yaroslavl Ibis Otel	69%	69%	0%
Samara Ibis Otel	57%	48%	9%
Kaliningrad Ibis Otel	26%	0%	26%
<b>TOPLAM</b>	<b>65,4%</b>	<b>66,5%</b>	<b>-1%</b>

## **ORTALAMA ODA FİYATI (KDV HARİÇ) - TL 31.Ara.13 31.Ara.12 Değişim (%)**

	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	191,8	171,9	12%
Zeytinburnu Novotel	213,3	198,0	8%
Eskişehir Ibis Otel	109,6	109,3	0%
Trabzon Novotel	174,4	153,0	14%
Gaziantep Ibis Otel	90,3	83,3	8%
Gaziantep Novotel	139,0	108,9	28%
Kayseri Ibis Otel	82,3	84,2	-2%
Kayseri Novotel	121,1	117,0	3%
Bursa Ibis Otel	109,3	106,1	3%
Adana Ibis Otel	88,9	93,3	-5%
Esenyurt Ibis Otel	131,0	0,0	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	105,1	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	135,4	113,0	20%
Samara Ibis Otel	136,6	121,3	13%
Kaliningrad Ibis Otel	124,1	0,0	--
<b>TOPLAM</b>	<b>140,2</b>	<b>134,5</b>	<b>4%</b>

## **KİRA GELİRİ (Bin TL) 31.Ara.13 31.Ara.12 Değişim (%)**

	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	5.012,0	4.614,8	9%
Zeytinburnu Novotel	4.913,8	4.550,8	8%
Eskişehir Ibis Otel	1.220,4	1.158,3	5%
Trabzon Novotel	3.659,0	2.636,1	39%
Gaziantep Ibis Otel	1.295,5	945,3	37%
Gaziantep Novotel	1.267,7	973,7	30%
Kayseri Ibis Otel	875,1	825,1	6%
Kayseri Novotel	843,7	780,2	8%
Bursa Ibis Otel	1.413,6	1.444,4	-2%
Adana Ibis Otel	862,8	210,8	309%
Esenyurt Ibis Otel	1.064,8	0,0	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	540,9	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	2.464,8	1.919,0	28%
Samara Ibis Otel	2.863,4	1.102,9	160%
Samara Ofis	930,5	0,0	--
KKTC Merit Park Otel	12.004,5	10.344,4	16%
<b>TOPLAM</b>	<b>41.232,5</b>	<b>31.505,7</b>	<b>31%</b>

## • Net Borç

31 Aralık 2013 itibarıyla net borç tutarı 470,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam borç tutarı ise 2012 yılında 317,9 milyon TL iken 2013 yılında %58 artarak 500,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Net borç ve toplam borç tutarlarının artmasının en önemli nedenleri mevcut kredilerin %98'inin Avro kredisi olması ve 2013 yılı sonu Avro/TL kurunun 2012 yıl sonuna göre yüksek gerçekleşmiş olması ve Grup'un Moskova'da inşasına başladığı Moskova Otel projesi için kullandığı yaklaşık 12,5 milyon Avro kredinin, toplam kredi bakiyesini arttırmasıdır.

<b>Net Borç (milyon TL)</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>31.Ara.12</b>	<b>Değişim (%)</b>	<b>Döviz bazında kredi kırılımı</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>31.Ara.12</b>	<b>Değişim (%)</b>
Türkiye	297,7	191,5	55%	Avro	167,6	140,7	19%
KKTC	40,2	30,1	34%	TL	8,5	11,1	-24%
Rusya	132,6	68,4	94%				
<b>KONSOLİDE</b>	<b>470,5</b>	<b>289,9</b>	<b>62%</b>				

<b>Toplam Borç (Bin TL)</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>31.Ara.12</b>	<b>Değişim (%)</b>
1 yıldan kısa	92,3	74,1	25%
1 – 2 yıl arası	62,6	53,4	17%
2 – 3 yıl arası	71,6	37,1	93%
3 – 4 yıl arası	75,5	31,2	142%
4 – 5 yıl arası	57,0	33,3	71%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	141,8	88,9	60%
<b>TOPLAM</b>	<b>500,8</b>	<b>317,9</b>	<b>58%</b>
<b>AĞIRLIKLIL ORTALAMA YILLIK FAİZ ORANI</b>	<b>5,78%</b>	<b>5,56%</b>	<b>0,22%</b>

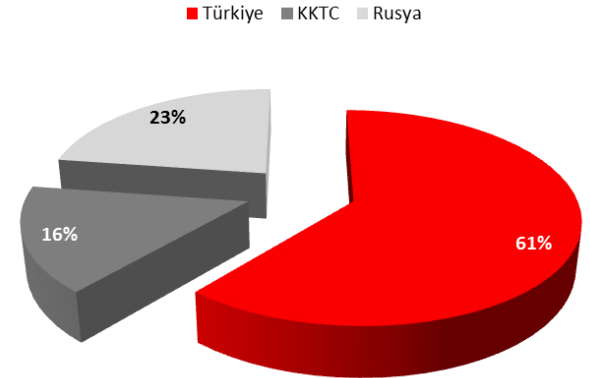
## • Yatırım amaçlı Gayrimenkuller

Şirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2012 yıl sonu itibarıyla 1.090,3 milyon TL iken 2013 yıl sonu itibarıyla %30 artarak 1.418,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.129,2	872,9	29%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289,7	217,5	33%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.418,9</b>	<b>1.090,3</b>	<b>30%</b>

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	31.Ara.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	869,4	707,8	23%
KKTC	227,3	186,9	22%
Rusya	322,1	195,6	65%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.418,9</b>	<b>1.090,3</b>	<b>30%</b>

31 Aralık 2013  
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı  
%



Şirket'in Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2013 tarihinde SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2013	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4
Merit Park Otel - Girne	218,9
Karaköy Novotel Projesi	132,0
Trabzon Novotel	96,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,3
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8
Bursa Ibis Otel	54,4
İzmir Ibis Otel	46,8
Esenyurt Ibis Otel	57,7
Adana Ibis Otel	39,5
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	35,3
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9
Tuzla Ibis Otel Projesi	16,5
Bafra Otel Projesi	8,4

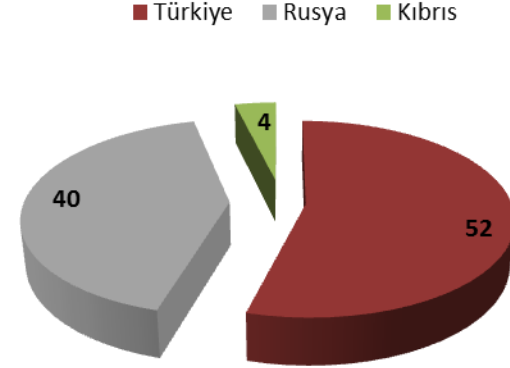
Şirket'in Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değerleri içermektedir.

31 Aralık 2013	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Moskova Otel Projeleri	97,6
Samara Ibis Otel	73,9
Yaroslavl Ibis Otel	69,2
Kaliningrad Ibis Otel Projesi	54,9
Samara Ofis	26,5

## • Gayrimenkul Yatırımları

31 Aralık 2013 itibarıyla Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullar için toplam 96 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2013  
Bölgesel Yatırım Harcaması  
Dağılımı (mn TL)



31 Aralık 2013 itibarıyla

### TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	43%	33%	2015
Ibis Otel Esenboğa Ankara	Ankara	147	İnşaat Halinde	10.000.000	87%	87%	2104
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Proje Aşamasında	15.000.000	41%	0%	2015

31 Aralık 2013 itibarıyla

### RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33.500.000	45%	35%	2015

\* İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dahil değildir.

\*\* Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

## • Net Aktif Değer

Şirket'in net aktif değeri 2012 yıl sonuna göre %1 artarak 988,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

<b>PORTFÖY TABLOSU (mn TL)</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>31.Ara.12</b>
<b>Faal Oteller</b>		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247,4	211,3
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,9	16,2
Trabzon Novotel	96,8	78,5
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60,8	56,2
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65,3	52,1
Bursa Ibis Otel	54,4	48,2
Esenyurt Ibis Otel	57,7	46,1
Adana Ibis Otel	39,5	37,0
İzmir Ibis Otel Projesi	46,8	46,7
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	35,3	23,3
Tuzla Ibis Otel Projesi	16,5	0,0
<b>İştirakler</b>	<b>511,3</b>	<b>527,1</b>
<b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.249,2</b>	<b>1.143,6</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	28,9	31,7
Borçlar	289,9	200,3
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>988,2</b>	<b>975,0</b>



Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## **Devlet Teşvik ve Yardımları**

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

## **Kar Payı Dağıtım Politikası**

Şirket'in, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Şirket'in Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile “Şirket'in genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi” esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Kar Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

31 Aralık 2013 itibarıyla Akfen GYO portföyünde bulunan gayrimenkullere ait değerlendirme çalışmaları SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, portföyde bulunan şirketlere ait değerlendirme raporları da TSKB A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

## **1- Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları**

### **Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel**

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre 40.580.000 Avro, gelir indirgeme yöntemine göre ise 93.050.000 Avro ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri 75.440.000 Avro olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 4.600.000 Avro (13.510.000.-TL) olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan 93.050.000 Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 75.440.000 Avro'nun ortalaması olan 84.240.000.-Avro (Seksendörtmilyonikiyüzkırkbın.-Avro)-247.380.000.-TL (İkiyüzkırkyedimilyonüçyüzseksenbin.-Türk Lirası) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

### **Trabzon Novotel**

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre 17.940.000 Avro, gelir indirgeme yöntemine göre ise 35.490.000 Avro ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri 30.420.000 Avro olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 1.680.000 Avro (3.970.000.-TL) olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile adil piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan 35.490.000 Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 30.420.000 Avro'nun ortalaması olan 32.950.000.-Avro (Otuzikimilyondokuzyüzyirmibin.-Avro) (96.770.000.-TL) (Doksanaltımilyonyediyüzyetmişbin - Türk Lirası) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

### **Gaziantep Novotel ve Ibis Otel**

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre 16.174.000 Avro, gelir indirgeme yöntemine göre ise 24.655.000 Avro ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri 19.830.000 Avro olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 1.330.000 Avro (3.906.000.-TL) olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan 24.655.000 Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 19.830.000 Avro'nun ortalaması olan 22.243.000.-Avro (Yirmiikimilyonikiyüzkırkçüçbin.-Avro)-65.317.000.-TL (Altmışbeşmilyonüçyüzyetmişbirbin.-Türk Lirası) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

## **Kayseri Novotel ve Ibis Otel**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 64.521.000.- TL olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 57.112.000.- TL'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer in yaklaşık aritmetik ortalaması olan 60.817.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 749.000.- Avro (2.199.000.- Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkulun bugünkü değeri 60.817.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

## **Eskişehir Ibis Otel**

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 17.018.000.- TL olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 12.137.000.- TL'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değer in yaklaşık aritmetik ortalaması olan 14.578.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 410.000.- Avro (1.203.000.- Türk Lirası), restoran yıllık kira değeri 21.000.- Avro (62.000.- Türk Lirası), fitness center yıllık kira değeri 67.000.- Avro (197.000.- Türk Lirası) olmak üzere toplam 498.000.- Avro (1.462.000.- Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan RESTORAN net bugünkü değeri 610.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan FITNESS CENTER net bugünkü değeri 1.760.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre gayrimenkulun (Otel, restoran ve fitness center) net bugünkü değeri 16.948.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

## **Bursa Ibis Otel**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve otel geliri için gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre parselin arsa değeri 7.480.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre parsel üzerinde otelin değerinin 20.540.000.-Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 16.540.000.- Avro'nin ortalaması olan 54.440.000.-TL (Ellidörtmilyondörtüyüküzkırkbin.-TL) (18.540.000.- Avro) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanan otelin, maliyet yaklaşımı analizine göre bulunan piyasa değeri 34.740.000.-TL(Otuzdörtmilyonyediyüzkırkbin.-TL) (11.830.000.- Avro) bulunmuştur.

Mevcutta parsel üzerinde inşa edilmiş olan 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

## **Adana Ibis Otel**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre 12.110.000 Avro, gelir indirgeme yöntemine göre ise 14.640.000 Avro ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri 12.260.000 Avro olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 543.000 Avro (1.595.000.-TL) olarak takdir edilmiştir. Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan 14.640.000 Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 12.260.000 Avro'nun ortalaması olan 13.450.000.-Avro (Onüçmilyondörtüyüzellibin.-Avro) – 39.550.000.-TL (Otuzdokuzmilyonbeşyüzellibin.-Türk Lirası) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

## **Esenyurt Ibis Otel**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve otel geliri için gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre parselin arsa değeri 5.670.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımına göre parsel üzerindeki otelin gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değerinin 20.980.576.-Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 18.317.753.- Avro'nin ortalaması olan 57.700.000.-TL (Elliymilyonyediyüzbin.-Türk Lirası) (19.650.000.- Avro) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın yıllık kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre otelin 1. yılı gelirlerinin (2015 yılı) net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. Faal durumda olan otelin bir senelik nakit akışları ortalamasının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 742.000.-Avro (2.178.000.-TL) olarak takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanan otelin, maliyet yaklaşımı analizine göre bulunan piyasa değeri 27.350.000.-TL(Yirmiyedimilyonüçyüzellibin.-TL) (9.310.000.-Avro) bulunmuştur. Değerleme konusu 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

## **Alsancak Ibis Otel/İzmir**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve otel için proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanmış olan arsanın sözleşmesinden doğan hak değeri 3.900.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yöntemine göre parsel üzerinde bulunan 3 yıldızlı otelin proje değerinin 17.678.000.-Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 14.220.000.- Avro'nin ortalaması olan 46.833.000.-TL(Kırkaltımilyonsekizyüzotuzüçbin.-TL) (15.949.000.- Avro) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir. Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine istinaden (22. md./a: Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.) değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir. Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

## **Ankara Esenboğa Ibis Otel**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımına göre binanın %83 tamamlanma oranına göre değeri 25.548.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Geliştirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan otelin proje değerinin 9.650.000.- Avro ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 12.202.000.- Avro'nun ortalaması ile parselde yer alan ruhsatlandırılmamış olan inşaat hakkına karşılık gelen arsanın değeri 12.011.000.- Avro eklenmiş olan 35.270.000.- TL (Otuzbeşmilyonikiyüzyetmişbin.- TL) (12.011.000.- Avro) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Mevcutta parsel üzerinde geliştirilmekte olan 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Otelin geliştirme yaklaşımına göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

## **Tuzla Ibis Otel Projesi**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır. Taşınmazın lokasyonu, civarındaki otel nitelikli taşınmazlara ilişkin piyasa araştırması, otel projesi geliştirmek üzere potansiyeli, 1/1000 ölçekli imar planına göre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre parselin piyasa değeri 15.620.000.-TL, (5.320.000.-Avro) olarak hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemine göre söz konusu parselin piyasa değeri 16.470.000.-TL, (5.610.000.-Avro) olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemine göre değerlendirilmesi yapılan taşınmazın geliştirme yaklaşımında, arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin arsa değerine katma değer yaratacağı düşünülmektedir. Nihai değer olarak, taşınmazın proje geliştirme yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan arsa değeri olan 16.470.000.-TL, (5.610.000.-Avro) takdir edilmiştir.

## 2- Bağlı Ortalık Değerleme Raporu Sonuçları

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

Akfen GT'nin değerinin hesaplanmasında İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, Firmanın gelecekte sağlayacağı serbest nakit akımlarının, Firmanın ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılarak bugünkü değerinin bulunması esasına dayanmaktadır. Bu yöntemle göre nakit akımlarının bugünkü değeri Firmanın "Girişim Değeri"ni vermekte, daha sonra net finansal borçlar düşülerek özsermaye değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan analizler sonucunda, Akfen GT'nin İNA yöntemine göre hesaplanan özsermaye değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Euro (000)		Değer	Finansal Borçlar (-)	Hazır Değerler (+)	Özsermaye Değeri
Akfen GT Merkez	KKTC & Merkez Değeri	53.977	13.500	4.629	45.106
	Bafra'da Arsa	2.860	-	-	2.860
RHI(50%)	Samara IBIS	28.727	26.252	2.452	63.600
	Yaroslav IBIS	29.711			
	Kaliningrad IBIS	28.962			
RPI (50%)	Samara Office	14.242	7.125	35	7.152
<b>Akfen GT Şirket Değeri</b>		<b>158.479</b>	<b>Akfen GT Özsermaye Değeri</b>		<b>118.718</b>

Firmanın 31 Aralık 2013 itibarıyla hesaplanan firma değerinden net finansal borç tutarının çıkarılması hazır değerlerin eklenmesi neticesinde özsermaye değeri 118.718 milyon Avro (348.612 milyon TL) olarak hesaplanmaktadır.

### Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy)

Akfen Karaköy'ün adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır. Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır. Akfen Karaköy'ün Net Aktif Değeri, Firmanın en son tarihli finansal tablosu olan 31 Aralık 2013 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Firmanın 31 Aralık 2013 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2013 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen Karaköy'ün aktifinde yer alan diğer kalemler ile Firmanın yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2013 bilançosu ve 31.12.2013 tarihli ekspertiz raporuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 95.711.978 TL olarak belirlenmiştir.

### Hotel Development Investment B.V. (HDI)

HDI'nin adil piyasa değerinin tespitinde Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değer yöntemi, Firmanın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Firma bünyesinde mevcut durumda sahip olunan tüm varlıkların yaklaşık piyasa değeri hesaplanarak, bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir "Düzeltilmiş Defter Değeri" bulunması esasına dayanmaktadır. Bu kapsamda bilançoda yer alan tarihi maliyetli kalemlerin, günümüz cari piyasa değerleri ile ifade edilmesi ve bu amaçla Firmanın sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır.

HDI'nin Net Aktif Değeri, Firmanın en son tarihli finansal tablosu olan 31 Aralık 2013 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Firma'nın 31 Aralık 2013 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", Firma tarafından TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2013 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. HDI'nin aktifinde yer alan diğer kalemler ise Firma'nın yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır. 31 Aralık 2013 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 95.736.087 TL olarak belirlenmiştir.

### Değerleme Raporu Sonuçları

TL	31.Ara.13	İndirgeme Oranları
<b>Faal Oteller</b>		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247.380.000	% 6,75 ve % 9,25
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16.948.000	% 6,75 ve % 9,25
Trabzon Novotel	96.770.000	% 6,75 ve % 9,25
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60.817.000	% 6,75 ve % 9,25
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65.317.000	% 6,50 ve % 9,50
Bursa Ibis Otel	54.440.000	% 6,75 ve % 9,25
Esenyurt Ibis Otel	57.700.000	% 7,50 ve % 9,50
Adana Ibis Otel	39.500.000	% 7,75 ve % 9,50
İzmir Ibis Otel Projesi	46.833.000	% 7,50 ve % 9,75
<b>Yatırımları Devam Eden Projeler</b>		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	35.270.000	% 7,75 ve % 10,25
Tuzla Ibis Otel Projesi	16.470.000	10,50%
<b>İştirakler</b>		
<b>511.336.900</b>		
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	348.612.000	
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	66.988.813	
Hotel Development and Investments BV	95.736.087	

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	409.421	768.460
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	737.444.999	615.680.203
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	511.336.900	527.133.968
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		28.922.193	31.747.795
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.278.113.513</b>	<b>1.175.330.426</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	281.647.741	194.445.966
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.296.370	5.837.244
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>I</b>	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	988.169.402	975.047.216
	Diğer kaynaklar		--	--
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.278.113.513</b>	<b>1.175.330.426</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
<b>A2</b>	Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	398.565	760.888
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	95.736.087	153.768.282
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	763.683.318	466.603.742
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%57,70	%52,38	>%50
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%40,04	%44,92	<%50
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%40,01	%44,85	<%49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0,00	%0,00	<%10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%106,62	%68,40	<%500
<b>8</b> Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,03	%0,06	<%10

Tabloda yer alan bilgiler; II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

**31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Şirket'in katıldığı Sosyal Sorumluluk Projelerine ilişkin gerçekleşen toplam gider tutarı 48.487,96 TL' dir.**

## **ArkiPARC 2013**

Şirketimiz, Arkitera Mimarlık Merkezi'nin "Cumhuriyet'in 100'üncü Yılına #10 Kala Gayrimenkul" ana teması ile 10-11 Nisan 2013 tarihleri arasında İstanbul, Haliç Kongre Merkezi'nde 4'üncüsünü gerçekleştirdiği ArkiPARC 2013 etkinliğinde altın sponsor olarak yer almıştır. ArkiPARC 2013, sürdürülebilirlik konusuna dikkat çekerek sera gazı emisyonlarını sıfırlayan Türkiye'de ilk fuar olma özelliği taşımaktadır. ArkiPARC, gayrimenkul sektörünü bir araya getirmeyi amaçlayan buluşmalar serisidir. "Cumhuriyet'in 100'üncü Yılına #10 Kala Gayrimenkul" teması ile gerçekleşen etkinlikte ulusal ve uluslararası konferans ve paneller düzenlenmekte, ArkiPARC Gayrimenkul Ödülü ile fiziksel çevrenin niteliğinin iyileştirilmesine katkı sağlayan kişi ve kurumlar onurlandırılmaktadır.

## **Film Sponsorluğu**

Akfen GYO, yapımcılığını Medyaton ve yönetmenliğini Orhan Tekeoğlu'nun üstlendiği "Öyle Sevdim Ki Seni" adlı filmin sponsorları arasında yer almıştır. Film; göç, yabancı kadınlara önyargılı bakış, ailesi dağılan Karadeniz kadınının travması konularını işlemektedir.

## **GREAT Kampanyası**

Akfen GYO, Birleşik Krallık ve Türkiye arasındaki ticari ilişkileri geliştirmek ve yeni işbirlikleri yaratmak hedefiyle başlatılan "GREAT" kampanyasına, portföyünde bulunan Ibis ve Novotel'lerde ücretsiz konaklama vererek destek olmuştur. Kampanya kapsamında, hâlihazırda Londra şehir hatlarında kullanılan, Birleşik Krallık'ın simgelerinden iki katlı kırmızı Wrightbus marka Routemaster otobüs, Türkiye'nin farklı şehirlerini ziyaret ederek sanayi, ticaret, eğitim, kültür ve vize konularında önemli buluşmalara ev sahipliği yapmıştır. Çift katlı otobüs, bölgelerdeki üniversitelerin kampüslerini de ziyaret etmiştir. Bu ziyaretler sırasında British Council yetkilileri, İngiltere'de eğitim olanakları ile ilgili soruları yanıtlamıştır.

## **GYODER Gayrimenkul Zirvesi**

Gayrimenkul Zirvesi'nin 13.sü, sektörün temsilcisi ve öncü kurumu, gayrimenkul sektörünün önde gelen derneği ve "Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) tarafından, 10 Aralık 2013 tarihinde, Four Seasons The Bosphorus'ta düzenlenmiştir. Akfen GYO, "Zirve Burası" konsepti ile gerçekleşen ve Türkiye gayrimenkul sektörünün gündemini belirleyen GYODER Zirvesi'nin sponsorları arasında yer almıştır.

## İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

### İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

### İlişkili taraflara ticari borçlar:

31 Aralık 2013 itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat'tan alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)</b>	<b>31.Ara.13</b>	<b>31.Ara.12</b>
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	751.010	-

### İlişkili taraflarla işlemler

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	30.740.471	21.370.944

<b>Kira giderleri (TL)</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>
Hamdi Akın	266.628	267.625

## Sonuç

Şirket, Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkileri mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2013 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

Akfen Holding A.Ş. 'nin % 0,001 hissesine sahip olduğu ve Şirket'in de %69,99 hissesine sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. adına ile Şirket arasında 2013 yılında ticari faaliyet oluşmamıştır. Akfen Holding A.Ş.'nin %99,86'sına doğrudan sahip olduğu Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Karaköy Otel Projesi kapsamında 15.327.102,99 TL tutarında hakediş faturası düzenlenmiştir.

Şirket'in %99,99 hissesine sahip olduğu Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. için 2013 yılında 437.913 TL daha sermaye ödemesi yapılmıştır. Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile aramızda 2013 yılında ticari faaliyet oluşmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199 uncu maddesi gereğince Şirket'in Yönetim Kurulu, hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı bir şirketle olan ilişkileri hakkında düzenlediği bağlılık raporunda aşağıdaki beyanı vermiştir.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak 2013 - 31.12.2013 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde Şirket tarafınca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirilmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan hukuki işlemler de 2013 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2013 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirket'in böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan edilmektedir.

- **Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü**
- **Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi El Kitabı**
- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**
- **Sorumluluk Beyanı**
- **Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları**
- **Bilgilendirme Politikası**
- **Etik Kurallar**

[gyoyatirimci@akfengyo.com.tr](mailto:gyoyatirimci@akfengyo.com.tr) adresinden ya da 0212 371 87 00' dan ulaşabilirsiniz.

**Servet Didem Koç** - *Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

Tel: 0212 371 8700

E mail: [dcolakoglu@akfengyo.com.tr](mailto:dcolakoglu@akfengyo.com.tr)

İletişim Adresi: Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:150 34390 Levent İstanbul

[www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

 [facebook.com/akfengyo](https://facebook.com/akfengyo)

 [twitter.com/akfengyo](https://twitter.com/akfengyo)

 [linkedin.com/akfengyo](https://linkedin.com/akfengyo)