

2013 FAALİYET RAPORU

okfen GYO



DÜNYAYI
MİSAFİR
EDİYORUZ

İÇİNDEKİLER

Akfen GYO Hakkında

- 02 Akfen GYO'nun Güçlü Finansal Yapısı
- 03 Akfen GYO'nun Güçlü Portföyü
- 04 Kısaca Akfen Holding
- 08 2013 Yılında Hizmete Giren Oteller
- 10 Kısaca Akfen GYO
- 12 Akfen GYO'nun Kilometre Taşları
- 14 Akfen GYO'nun Misyon ve Vizyonu
- 14 Strateji
- 16 Operasyon Haritası
- 18 Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Yönetimden

- 20 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 22 Genel Müdür'ün Mesajı
- 24 Yönetim Kurulu ve Denetçiler
- 27 Üst Yönetim
- 28 Organizasyon Şeması
- 29 Akfen GYO'nun İştirakleri
- 31 Akfen GYO'nun Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Faaliyetler

- 32 GYO Sektörü
- 34 Otel Sektörü
- 35 2013 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri
- 42 2013 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirmesi
- 52 Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları
- 58 Portföy Sınırlamaları
- 60 Yurt İçi Oteller
- 80 Yurt Dışı Oteller

Kurumsal Yönetim

- 90 İnsan Kaynakları
- 91 Akfen GYO'nun Sponsorlukları
- 92 Risk Yönetimi
- 93 Kar Dağıtım Politikası
- 93 Devlet Teşvik ve Yardımları
- 94 Bağlılık Raporu
- 95 Bilgilendirme Politikası
- 99 Akfen GYO Etik Kuralları
- 102 2013 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- 116 Bağımsızlık Beyanı
- 119 Kurumsal Risk Yönetimi El Kitabı

Finansallar

- 129 Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu



KISACA AKFEN HOLDİNG

Sürdürülebilir büyüme stratejisi

04



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Önümüzdeki dönemde de başarısı kanıtlanmış iş modelimizi artan yatırımlarla sürdürme kararlılığımızda.

20



GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Portföyümüzde bulunan 20 otel ile başarılı faaliyet çizgimizi hız kesmeden devam ettirmektedir.

22



YURT İÇİ OTELLER

Türkiye'nin önde gelen illerinde hayata geçirilen nitelikli otel projeleri

60



IBIS OTEL İZMİR

Merkezi konumu, konforlu 140 odasıyla İzmir Alsancak'ta ayrıcalıklı bir dünya

78



NOVOTEL İSTANBUL

İdeal konumu ile iş veya turistik nedenlerle seyahat edenlerin ilk tercihi

62



YURT DIŞI OTELLER

Şehir otelciliği konseptiyle yurt dışında tamamlanan ve devam eden projeler

80



IBIS OTEL BURSA

Ticaret merkezlerine yakın konumuyla rahat bir imkan

74



IBIS OTEL SAMARA

Rusya'da giderek büyüyen şehir otelciliği segmentinde artan pazar payı

86

AKFEN GYO'NUN GÜÇLÜ FİNANSAL YAPISI

TL	2012	2013
Toplam Varlıklar	1.179.027.637	1.518.526.032
Özkaynaklar	809.271.752	932.791.533
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000
Satışlar	32.047.644	41.262.185
Satışların Maliyeti	(4.494.226)	(5.338.972)
Faaliyet Karı*	32.397.517	233.167.883
Dönem Karı*	22.914.470	121.349.899
Net Dönem Karı**	24.201.835	118.002.845
Yatırımlar	(40.391.699)	(95.842.465)

* Faaliyet karına ve dönem karına duran varlık değer artış kazançları dahil edilmiştir.

**Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem karı rakamı belirtilmiştir.

AKFEN GYO 2013 TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

1.249 (milyon TL)

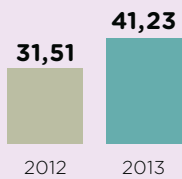
AKFEN GYO 2013 NET AKTİF DEĞERİ

988 (milyon TL)

AKFEN GYO 2013 FAALİYET KARI

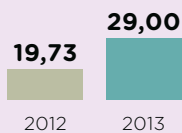
233 (milyon TL)

KONSOLİDE KİRA GELİRİ (MİLYON TL)



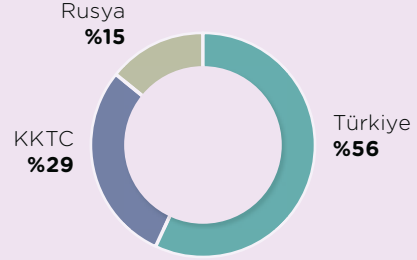
ARTIŞ
%31

FAVÖK (MİLYON TL)

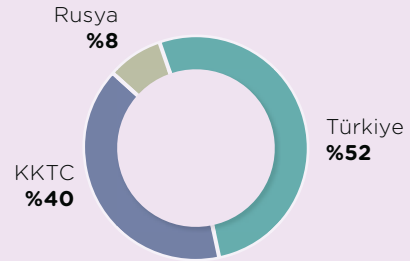


ARTIŞ
%47

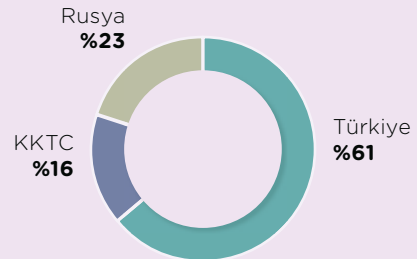
2013 BÖLGESEL KİRA GELİRİ DAĞILIMI (%)



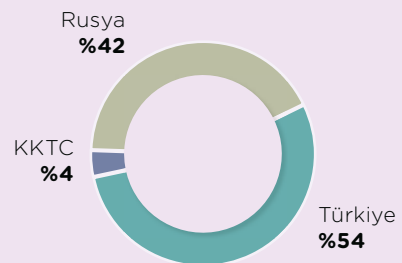
2013 BÖLGESEL FAVÖK DAĞILIMI (%)



2013 BÖLGESEL GAYRİMENKUL DAĞILIMI (%)



2013 BÖLGESEL YATIRIM DAĞILIMI (%)



AKFEN GYO'NUN GÜÇLÜ PORTFÖYÜ

DURUM	OTEL	FAALİYETE GEÇİŞ TARİHİ	İLİ
Faal Oteller	Ibis Otel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
Faal Oteller	Novotel İstanbul	Mart 2007	İstanbul
Faal Oteller	Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	Eskişehir
Faal Oteller	Merit Park Hotel Girne	Nisan 2007	Girne-KKTC
Faal Oteller	Novotel Trabzon	Ekim 2008	Trabzon
Faal Oteller	Ibis Otel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
Faal Oteller	Novotel Gaziantep	Ocak 2010	Gaziantep
Faal Oteller	Ibis Otel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
Faal Oteller	Novotel Kayseri	Mart 2010	Kayseri
Faal Oteller	Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	Bursa
Faal Oteller	Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	Yaroslavl-Rusya
Faal Oteller	Ibis Otel Samara	Mart 2012	Samara-Rusya
Faal Ofis	Ofis Samara	Mart 2012	Samara-Rusya
Faal Oteller	Ibis Otel Adana	Eylül 2012	Adana
Faal Oteller	Ibis Otel Esenyurt	Ocak 2013	İstanbul
Faal Oteller	Ibis Otel Alsancak	Haziran 2013	İzmir
Faal Oteller	Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	Kaliningrad-Rusya
Mevcut Projeler	Ibis Otel Esenboğa	2014	Ankara
Mevcut Projeler	Novotel Karaköy	2015	İstanbul
Mevcut Projeler	Ibis Otel Tuzla	2015	İstanbul
Mevcut Projeler	Ibis Otel Moskova	2015	Moskova-Rusya

FAAL OTEL SAYISI

16



YATIRIMI DEVAM EDEN OTEL SAYISI 4

TOPLAM ODA SAYISI

2.777



AKFEN HOLDİNG, SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME STRATEJİSİ DOĞRULTUSUNDA, GAYRİMENKUL ALANINDAKİ YATIRIMLARINA ÖZEL BİR ÖNEM VERMEKTEDİR.

KISACA AKFEN HOLDİNG

1976 yılında kurulan Akfen Holding (Akfen, Grup, Şirket, Holding), bugün bünyesindeki tüm şirketlerle sürdürülebilir büyümenin örneklerini sergilemektedir. Gerek Türkiye’de gerekse uluslararası piyasalarda, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları, Akfen’i “küresel ekonominin iş geliştirme uzmanı” olarak konumlandırmıştır. 37 yıllık birikimini çağdaş yönetim stratejisiyle bütünleştiren Grup, liderlik yolunda insan sermayesine büyük önem vermektedir. Kuruluşundan bu yana tutarlı ve güçlü bir finansal yapıya sahip olan Akfen, sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir.

Akfen Holding’in faaliyetleri; havalimanları yönetimi ve operasyonları, inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul olmak üzere geniş bir yelpazeye yayılmaktadır. Yenilikçi ve dinamik yaklaşımını iş alanlarına yansıtan Grup, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaktadır.

Akfen Holding, 1997 yılında kazandığı Atatürk Havalimanı Dış Hatlar Terminali yap-işlet-devret projesiyle birlikte, altyapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerinden hak devri ve imtiyaz esaslı yatırımlara yönelmiştir. Akfen, 1999 yılında elde ettiği Holding statüsü ile bünyesindeki tüm şirketleri kurumsal bir yönetim anlayışı altında bir araya getirmiştir. Başarı yolculuğunda önemli bir kilometre taşı olan bu gelişme ile güçlü konumunu pekiştiren Akfen, kısa sürede Türkiye’nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri haline gelmiştir.

Ülke ekonomisine ve toplumsal kalkınmaya katkı sağlayan yatırım projelerine odaklanan Akfen Holding, aşağıdaki temel konularda istikrarlı büyümesine devam etmektedir:

- Havalimanı işletmeciliği, yer hizmetleri, duty free, yiyecek içecek, özel güvenlik ve sair terminal hizmetleri
- Deniz liman işletmeciliği
- Enerji yatırımları
- Su dağıtım ve atık su arıtma hizmetleri
- Gayrimenkul yatırım ortaklığı çatısı altında şehir otelleri geliştirme
- Yurt içi ve yurt dışı inşaat projeleri
- Deniz yolu taşımacılığı

Havalimanı yapım projelerinde olduğu kadar havalimanı işletmeciliğinde de dünya çapında bir marka olan TAV Havalimanları Holding, öncü konumunu 2013 yılında da güçlendirerek korumuştur. TAV, faaliyetleri üç kıtaya ve yedi ülkeye yayılan küresel bir marka olarak Türkiye’yi en iyi biçimde temsil etmektedir.

2011 yılında deniz yolu taşımacılığını faaliyetleri arasına ekleyen Akfen Holding, İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yalnızca Türkiye’de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyurmaktadır.

Akfen Holding, liman işletmeciliği alanında kurduğu önemli stratejik ortaklıklarla başarısını her geçen gün biraz daha artırmaktadır. Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş., alanında dünyanın önde gelen kurumları arasında yer alan ve 17 ülkede, 29 limanın işletmeciliğini yapan Port of Singapore Authority International'ın (PSA) ortaklığı sonucunda, sektörde sağlam bir konum elde etmiştir. Türkiye'nin en büyük ihracat ve ithalat limanı olmasının yanı sıra ikinci büyük konteyner limanı olan Mersin International Port (MIP), gerçekleştirdiği başarılı yatırımlar ile hızlı büyümesini sürdürmektedir.

Akfen Holding, sürdürülebilir büyüme stratejisi doğrultusunda, hava ve deniz limanı işletmeciliği alanındaki iştiraklerine ek olarak gayrimenkul alanındaki yatırımlarına da özel bir önem vermektedir. Akfen Gayri Menkul Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sektörünün öncü kuruluşları arasında yer almaktadır.

Bu faaliyetlerinin yanı sıra Akfen, altyapı alanında hayata geçireceği yeni projelerle büyüme stratejisini desteklemeyi de hedeflemektedir. Bu hedeften hareketle Holding, altyapı alanındaki özelleştirmeleri yakından takip etmektedir.

Ortağın Ticaret Unvanı Veya Adı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Hamdi Akın*	198.499.750,00	68,21
Halka Açık Kısım**	82.232.220,00	28,26
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.***	7.989.806,00	2,75
Diğer	2.278.224,00	0,78
Toplam	291.000.000,00	100,00

* Halka açık kısımda 109.074 adet Hamdi Akın'a ait hisse mevcuttur.

** Halka açık niteliktedir.

*** Halka açık kısımda 6.992.099 adet Akfen İnşaat'a ait hisse mevcuttur.

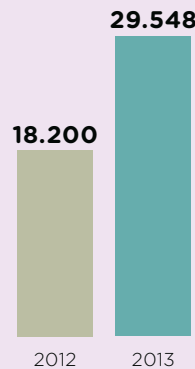
Geri alım programı çerçevesinde Akfen Holding tarafından 23.230.488 adet hisse alınmıştır.

Akfen Holding, Türkiye'nin her geçen gün artan enerji talebinin karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla önemli yatırımlar gerçekleştirmektedir. Holding, enerji sektöründe bugüne dek aldığı yatırım kararlarıyla üretimin yanında dağıtım ve toptan satış alanında da aktif biçimde yer almayı hedeflemiştir. Hidroelektrik santralleri yatırımlarını AkfenHES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. altında toplayan Holding, enerji sektöründeki diğer yatırımlarını ise Akfen Enerji Yatırımları Holding çatısı altında yürütmektedir.

Akfen Holding'in %50 ortağı olduğu Akfen Su bünyesinde, Türkiye'de su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirilmekte, yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler kurulmaktadır.

Çatısı altındaki tüm şirketlerle öncü konumunu 2014 yılında da sürdürmeyi planlayan Akfen Holding, yüksek büyüme potansiyeli barındıran, karlılığın yüksek ve rekabetin az olduğu sektörlerde alternatif yatırım alanlarını değerlendirecek ve doğru yatırım kararlarıyla büyümesini sürdürecektir.

FAVÖK (MİLYON TL)



Akfen Holding'in FAVÖK'ü 2013 yılında önceki yıla oranla %62 artmıştır.

%62

KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG'İN YAPISI

HAVALİMANI İMTİYAZ VE İNŞAATLARI

TAV HAVALİMANLARI HOLDİNG



LİMAN İŞLETMECİLİĞİ

MERSİN LİMANI (MIP)



ENERJİ

AKFENHES YATIRIMLARI VE ENERJİ ÜRETİM A.Ş.

AKFEN ENERJİ YATIRIMLARI HOLDİNG A.Ş.



TAV Havalimanları Holding, faaliyet gösterdiği Türkiye'de dört, Gürcistan'da iki, Tunus'ta iki, Makedonya'da iki, Letonya'da bir ve Suudi Arabistan'da bir adet olmak üzere, toplam 12 adet havalimanı ile Türkiye havalimanı işletmeciliğinde lider konumdadır. Holding, işletmekte olduğu havalimanlarının yanı sıra başta yer hizmetleri, duty free, yiyecek-içecek hizmetleri, bilişim ve güvenlik servisi olmak üzere çeşitli alanlarda hizmet sunan şirketleri ile toplam yedi ülkede faaliyette bulunmaktadır. TAV Havalimanları Holding hisseleri, 23 Şubat 2007 tarihi itibarıyla BIST'te işlem görmektedir.

MIP, Akfen Holding ile dünyanın önde gelen limanları arasında bulunan PSA ortaklığı neticesinde, 2007 yılında Akfen Holding bünyesine katılmıştır. Akdeniz Bölgesi'ndeki ana konteyner limanlarından biri olan MIP'nin işletme hakkı imtiyazı, 755 milyon ABD doları karşılığında 2043 yılına kadar PSA ve Akfen Ortak Girişim Grubu'na aittir.

Akfen Holding, enerji alanındaki faaliyetlerine, gerek yenilenebilir enerji kaynakları gerekse fosil enerji kaynaklarına yaptığı yatırımlar ile devam etmektedir. Yatırımlarını hızla devreye alarak sahip olduğu portföyün kurulu güç kapasitesini artırmaya devam eden Grup, Türkiye'nin artan enerji ihtiyacına çözüm bulunmasına katkı sağlamaktadır.

Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş., Akfen Holding'in hidroelektrik yatırımlarına ek olarak doğal gaz ve kömürden enerji üretimi, dağıtım ve bunların ticaretini yapması amacıyla kurulmuştur. Bu amaçtan hareketle enerji grubu, Mersin'de kurulması planlanan doğal gaz çevrim santralinin yapımını üstlenmiştir. Santral arazisi 2012 yılında satın alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır. 18 Aralık 2012 tarihinde, Mersin DGKÇS'nin kurulu gücünün 1.148,4 MW'a yükseltilmesi için EPDK'ya tadil başvurusunda bulunulmuş olup kapasitenin artırılması ile ilgili EPDK'nın uygun karar yazısı tarafımıza iletilmiştir. Proje ile ilgili olarak hazırlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi ("CED") Raporu, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnceleme Değerlendirme Komisyonu tarafından CED Yönetmeliği'nin 12. Maddesi gereğince incelenmiş ve değerlendirilmiş, söz konusu rapor nihai kabul edilmiş ve inceleme değerlendirme süreci sona erdirilmiştir. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10 Aralık 2013 tarihinde verilen CED Olumlu Belgesi, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'na ("EPDK") sunulmuş ve baskı işlemleri sonrasında, tadil edilen lisans, EPDK'dan teslim alınmıştır. Lisans tadili, CED raporunun hazırlanması ve onayına müteakip 13 Ocak 2014 tarihinde yapılmıştır. Halen proje ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

GAYRİMENKUL

AKFEN GYO



Türkiye’de hızla büyüyen şehir otelciliği konseptine odaklı ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Akfen GYO, modern otelcilik yaklaşımını, inşa ettiği üç ve dört yıldızlı otellerle sergilemeyi ve bu alanda sektörde örnek oluşturmayı amaçlamaktadır. Şirket’in iş modeli, inşa ettiği otelleri stratejik ortağı Accor’a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya vererek düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmek üzerine kurulmuştur.

SU İMTİYAZLARI

AKFEN ÇEVRE VE SU YATIRIM YAPIM VE İŞLETME A.Ş.



Akfen Su bünyesinde, Türkiye’de su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirilmekte, yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler kurulmaktadır. Akfen Holding, Türkiye’nin ilk özel sektör belediye su ve atık su imtiyazı işletmecisi olan Akfen Su’nun %50 ortağı konumundadır.

İNŞAAT

AKFEN İNŞAAT

TAV YATIRIM HOLDİNG



Akfen İnşaat; endüstriyel projeler, altyapı tesisleri, havalimanları, hidroelektrik santraller ve konut projeleri için mühendislik ve inşaat hizmetleri sunmaktadır. TAV Yatırım’ın bağlı ortaklığı olan TAV İnşaat ise üstlendiği prestijli projelerle havalimanı inşaat sektöründe dünya çapında bir isim olma hedefine her geçen gün biraz daha yaklaşmaktadır. TAV İnşaat, 2013 yılında, dünyanın en büyük uluslararası inşaat firmaları listesi olan Engineering News Record “ENR”da 103. sırada yer almıştır. Havaalanı inşaat şirketleri derecelendirmesinde ise dünya liderleri arasındaki yükselişini korumuştur.

DENİZ YOLU TAŞIMACILIĞI

İDO İSTANBUL DENİZ OTOBÜSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (İDO)



Akfen Holding, 2011 yılında Akfen-Tepe-Sera-Souter ortaklığı ile İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin (İDO) özelleştirme ihalesini kazanmıştır. 35 iskele üzerinden, 13 deniz otobüsü, iki araba vapuru ve dört hızlı feribot hattı olmak üzere toplam 19 hatta faaliyet gösteren İDO, İstanbul içi ve Marmara Denizi bölgesinin demografik ve coğrafi avantajlarını değerlendirmektedir. İDO, hizmet verdiği 35 iskelede büyük bir çoğunluğu 30 yıla varan kullanım hakkını elinde bulundurmaktadır. Şirket’in filosu; yaz dönemi 36.801, kış dönemi 30.179 yolcu ve 2.688 üzerinde araç taşıma kapasitesine sahip 25 deniz otobüsü, 9 hızlı feribot, 1 yolcu motoru, 18 arabalı vapuru ve 2 hizmet gemisi olmak üzere 55 deniz aracından oluşmaktadır.

2013 YILINDA HİZMETE GİREN OTELLER



IBIS OTEL ESENYURT (İSTANBUL)

Arsa Alanı **1.755,37 m²**

İnşaat Alanı **7.331 m²**

Oda Sayısı **156 oda**

İşletmeye Açılış Tarihi **Ocak 2013**

İşletmecisi **Tamaris Turizm (Accor)**



IBIS OTEL KALININGRAD (RUSYA)

Arsa Alanı **5.099 m²**

İnşaat Alanı **6.322 m²**

Oda Sayısı **167 oda**

İşletmeye Açılış Tarihi **Ağustos 2013**

İşletmecisi **Russian Management Hotel Company (Accor)**



IBIS OTEL ALSANCAK (İZMİR)

Arsa Alanı **629 m²**

İnşaat Alanı **5.555 m²**

Oda Sayısı **140 oda**

İşletmeye Açılış Tarihi **Haziran 2013**

İşletmecisi **Tamaris Turizm (Accor)**

YATIRIMI DEVAM EDEN OTELLER

**IBIS OTEL ESENBOĞA (ANKARA)**Arsa Alanı **7.134 m²**İnşaat Alanı **9.506 m²**Oda Sayısı **147 oda**İnşaat Ruhsat Tarihi **31.12.2012**Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi **2014****IBIS OTEL MOSKOVA (RUSYA)**Arsa Alanı **2.010 m²**İnşaat Alanı **13.250 m²**Oda Sayısı **317 oda**İnşaat Ruhsat Tarihi **19.04.2012**Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi **2015****NOVOTEL KARAKÖY (İSTANBUL)**Arsa Alanı **3.074,58 m²**İnşaat Alanı **21.440 m²**Oda Sayısı **200 oda**İnşaat Ruhsat Tarihi **17.08.2012**Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi **2015****IBIS OTEL TUZLA (İSTANBUL)**Arsa Alanı **4.260 m²**İnşaat Alanı **9.480 m²**Oda Sayısı **200 oda**Planlanan İşletmeye Açılış Tarihi **2015**

AKFEN GYO, DÜNYA STANDARTLARINI HEDEFLEYEN PROJELERİYLE SEKTÖRDEKİ GÜVENİLİR VE ÖNCÜ KONUMUNU PEKİŞTİRMEKTEDİR.

KISACA AKFEN GYO

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Türkiye gayrimenkul sektöründe ortaya çıkışı, 2006 yılında, Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin (Aksel) unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucunda gerçekleşmiştir.

Temelleri 25 Haziran 1997 tarihinde, Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında atılan Aksel, yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile hayata geçirilmiştir. 2006 yılında, Yüksel İnşaat A.Ş.'ye ait hisselerin Akfen Holding tarafından satın alınmasıyla birlikte Aksel, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Aynı yıl yapılan SPK başvurusunun kabulüyle Şirket, ismini ve faaliyet konusunu değiştirerek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Akfen GYO) 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 sayılı ile kayda alınmıştır. Şirket hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde İMKB yeni adıyla BIST'de işlem görmeye başlamıştır. Akfen GYO, 372279 ticaret sicil numarası ile Levent Loft Büyükdere Cad. No: 201 C blok Kat: 8 34394, Levent/İstanbul merkez adresiyle faaliyet göstermektedir. Şirket bilgileri, ayrıca, Şirket'e ait www.akfengyo.com.tr adresli web sitesinde yer almaktadır.

Uzmanlık alanı orta sınıf otel projeleri geliştirmek ve inşa ettirmek olan Akfen GYO, hayata geçirdiği üç ve dört yıldızlı otellerde, çağdaş şehir otelciliği anlayışının seçkin örneklerini yansıtmaktadır. Şirket,

inşa ettirdiği otelleri stratejik ortağı olan Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya vererek düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamak üzerine bir iş modeli oluşturmuştur. Akfen GYO'nun yenilikçi bir yönetim anlayışıyla ele aldığı yurt içi yatırımları, Türk orta sınıfının gelişmesine paralel olarak artan turizm talebine ve Türk iş dünyasındaki mobiliteye bağlı olarak şekillenmektedir.

Akfen GYO, 2005 yılında dünya otel işletmeciliği sektörünün lider isimlerinden biri olan Accor ile Türkiye'de otel geliştirme konusunda bir çerçeve anlaşması imzalamıştır. Bu anlaşma neticesinde Akfen GYO'nun geliştirerek yatırımını yaptığı, uluslararası Accor Grubu'nun dünya üzerindeki en başarılı iki markası olan 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel'lerle Türkiye ve Rusya'da 16'sı operasyonel, 4'ü yatırım aşamasında olmak üzere, KKTC dahil toplam 20 otelden oluşan bir portföye ulaşılmıştır.

Oteller açıldığından bu yana Türkiye ve Rusya'daki otellerde ağırlanan misafir sayısı 3 milyon kişiye yaklaşmıştır. Aralık 2013 itibarıyla tüm otellerin ortalama doluluk oranı %65 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı Aralık itibarıyla Akfen GYO'nun kira geliri, bir önceki senenin aynı dönemine göre %31 artışla 41 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2013 yılında elde edilen kira gelirlerinin %56'sı Türkiye, %29'u KKTC ve %15'i Rusya'daki otellerden gelmiştir.

Net aktif değeri açısından Türkiye'nin önde gelen GYO'ları arasında yer alan Akfen GYO, dünya standartlarını hedefleyen projeleriyle sektördeki güvenilir ve öncü konumunu pekiştirmektedir.



AKFEN GYO'NUN KİLOMETRE TAŞLARI

AKFEN GYO, HAYATA GEÇİRDİĞİ ÜÇ VE DÖRT YILDIZLI OTELLERDE, ÇAĞDAŞ ŞEHİR OTELCİLİĞİ ANLAYIŞININ SEÇKİN ÖRNEKLERİNİ YANSITMAKTADIR.



1997

- Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. kuruldu.

2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında mutabakat zaptı imzalandı.

2006

- SPK onayını müteakip, Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007

- 208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.
- 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.
- 299 odalı Mercure Otel Girne, KKTC'de faaliyete geçti.

2008

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

2009

- Rusya, Samara'da Ibis Otel ve ofis binası inşaatına başladı.



2010

- 92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı Ibis Otel Gaziantep faaliyete geçti.
- 96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı Ibis Otel Kayseri faaliyete geçti.
- Rusya'da Ibis Otel Yaroslavl inşaatı başladı.
- 200 odalı Ibis Otel Bursa faaliyete geçti.
- Ibis Otel Adana'nın arsası alındı.
- 140 odalı Ibis Otel Alsancak, İzmir arsasının 49 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanması hakkındaki ihale kazanıldı ve projeleri tamamlandı.
- %50'sine sahip olunan Ibis Otel Esenyurt arsasının diğer %50'si de satın alındı.
- 25 Ağustos 2010'da SPK'ya halka arz başvurusu yapıldı.
- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

2011

- Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.
- İstanbul Karaköy'de 5 yıldızlı bir otel projesi gerçekleştirmek üzere, %70 ortaklıkla Akfen Karaköy Yatırımları ve İnşaat A.Ş. kuruldu.
- Ibis Otel Esenboğa Ankara'nın arsası alındı.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl faaliyete geçti.
- Ibis Otel Kaliningrad projesi için inşaat ruhsatı alındı ve inşaat başlandı.
- KKTC Bafra ilinde bulunan, KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.527 m² büyüklüğündeki turizm imarlı arazi, 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralındı.

2012

- 204 odalı Ibis Otel Samara faaliyete geçti.
- 165 odalı Ibis Otel Adana faaliyete geçti.
- Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki KKTC, Girne' de bulunan 5 yıldızlı Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmasına dair sözleşme imzalandı.

2013

- 156 odalı Ibis Otel Esenyurt/İstanbul faaliyete geçti.
- 140 odalı Ibis Otel Alsancak/İzmir faaliyete geçti.
- Ibis Otel Tuzla arsası satın alındı.
- 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad faaliyete geçti.
- Moskova'nın merkezinde 2.010 m² arsanın ve üzerinde 317 odalı Ibis Otel Moskova inşası amacıyla merkezi Rusya'da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi'nin hisseleri HDI tarafından devralındı.
- 317 Odalı Ibis Otel Moskova inşaatı başladı.

AKFEN GYO'NUN MİSYONU VE VİZYONU

MİSYON

Türkiye ve çevre coğrafyada uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otel projelerine sahip lider otel yatırımcısı olmak.

VİZYON

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

STRATEJİ

Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la stratejik ortaklık

Ekonomik şehir otelciliği yatırımı

Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülür, sürdürülebilir nakit akışı

Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how

Otellerin performanslarıyla artan kira geliri

Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Akfen GYO minimum personel ile çalışma kabiliyeti

AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkanı



OPERASYON HARİTASI

AKFEN GYO ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE DE BAŞARISI KANITLANMIŞ İŞ MODELİNİ ARTAN YATIRIMLARIYLA SÜRDÜRME KARARLILIĞINDADIR.



2018 FIFA Dünya Kupası Maçlarının Oynanacağı Şehirler



Faal Oteller



Faal Ofis



Mevcut Projeler



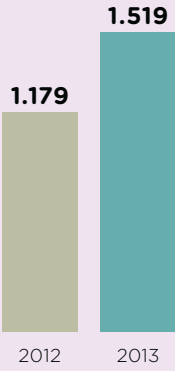
BAŞLICA FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

AKFEN GYO, BÜYÜMEYE AÇIK VE
GÜVENLİ İŞ MODELİ İLE YATIRIMLARINI
ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE DE
SÜRDÜRECEKTİR.

TL	2011	2012	2013
Toplam Varlıklar	1.128.519.864	1.179.027.637	1.518.526.032
Özkaynaklar	785.826.078	809.271.752	932.791.533
Ödenmiş Sermaye	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Satışlar	27.621.015	32.047.644	41.262.185
Satışların Maliyeti	(3.564.683)	(4.494.226)	(5.338.972)
Faaliyet Karı*	302.802.177	32.397.517	233.167.883
Dönem Karı*	222.229.640	22.914.470	121.349.899
Net Dönem Karı**	199.798.774	24.201.835	118.002.845
Yatırımlar	(67.566.671)	(40.391.699)	(95.842.465)

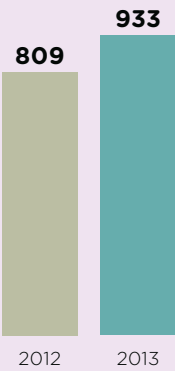
* Faaliyet karına ve dönem karına duran varlık değer artış kazançları dahil edilmiştir.

**Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem karı rakamı belirtilmiştir.

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYON TL)

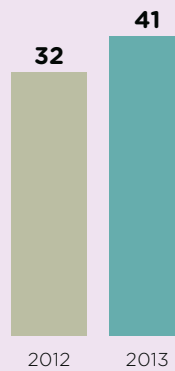
2013 yılında Akfen GYO'nun toplam varlıkları %29 artarak 1.519 milyon TL olmuştur.

%29

ÖZKAYNAKLAR (MİLYON TL)

2013 yılında Akfen GYO'nun özkaynakları %15 artarak 933 milyon TL olmuştur.

%15

SATIŞLAR (MİLYON TL)

Akfen GYO'nun satışları 2013 yılında %29 artarak 41 milyon TL olmuştur.

%29

SEÇKİN PROJELERİYLE EKONOMİK ŞEHİR OTELCİLİĞİNİN TÜRKİYE'DEKİ İLK ÖRNEKLERİNİ SUNAN AKFEN GYO, HAYATA GEÇİRDİĞİ YENİ YATIRIMLARLA 2013 YILINI BAŞARIYLA KAPATMIŞTIR.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Akfen GYO'nun Değerli Paydaşları,

2008 yılında dünyanın en büyük ekonomisi Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nde başlayıp devamında tüm dünyaya yayılan ekonomik krizin sonrasındaki 5. yılı da geride bırakmış bulunuyoruz. Krizle beraber Amerikan Merkez Bankası (Fed)'nin parasal gelişmeye dayalı politikaları sonucunda artan likidite özellikle gelişmekte olan ülkelere yoğun bir para girişini de beraberinde getirdi. Türkiye olarak gelişmekte olan ekonomilere akan bu likiditeden önemli ölçüde yararlandık. Bu 5 yıl içinde dünyadaki global büyümenin bayrak taşıyıcıları gelişmekte olan ekonomiler oldu. 2013 yılının ikinci yarısından itibaren ABD'de görülen ekonomik iyileşme Fed'in politika değişikliğine gitmesine neden oldu. Parasal genişlemenin kademeli olarak azaltılacağı ve sonlandırılacağı yönündeki açıklamalarla birlikte yeni bir döneme geçilmiş oldu. Gelişmekte olan ülke ekonomilerine fazla likidite ve düşük faiz ortamında akan kaynaklar bu politika değişikliği ile birlikte öncelikle ABD başta olmak üzere gelişmiş ülke ekonomilerine doğru yönünü değiştirdi. Önümüzdeki dönemin, gelişmekte olan ekonomilerin biraz daha zorlanacağı bir süreç yaratması kaçınılmaz gözüküyor. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında Avrupa'nın da ekonomik büyüme trendine girebileceği ekonomistler tarafından ifade ediliyor. Küresel dinamiklerin değişmesi ile birlikte gelişmekte olan ülke ekonomilerinin önemli sınavlardan geçeceği birkaç sene bizleri bekliyor.

Kriz sonrasında dünya ekonomisinin yeni bir döneme girdiği bu süreçte Türkiye, kendine has dinamikleri ve istikrarlı finansal sistemi sayesinde 2013 yılını da %4 civarı bir büyüme ile sonuçlandırmayı başardı. Öte yandan dış ticaret açığı 2014 Türkiye ekonomisinin karşısındaki en önemli sorunlardan biri olmaya devam edecek gibi gözüküyor. Doların güçlenmesi ile beraber tüm gelişmekte olan ülkelerin para birimleri gibi TL'de de önemli bir değer kaybı yaşandı. İhracattaki rekabetimizi artırma ve cari açık sorununu çözmede bu gelişmenin 2014 yılında Türk ekonomisine yardımcı olacağını düşünüyorum.

İki milyonun üzerinde kişiye istihdam sağlayan gayrimenkul sektörü, kentsel dönüşüm projeleri, 2B arazilerinin imara açılması ve kamu tarafından yürütülen geniş çaplı altyapı çalışmaları doğrultusunda kendine yukarı trendli bir yön çizecektir. Gayrimenkul sektöründeki büyümenin 2014 yılında da süreceğine dair belirgin işaretler gözlemlenmektedir.

Seçkin projeleriyle ekonomik şehir otelciliğinin Türkiye'deki ilk örneklerini sunan Akfen GYO, hayata geçirdiği yeni yatırımlarla 2013 yılını başarıyla kapatmıştır. Şirketimiz, 2013 yılında Rusya'da 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad, İzmir'de 140 odalı Ibis Otel Alsancak ve İstanbul'da 156 odalı Ibis Otel Esenyurt olmak üzere 3 yeni oteli faaliyete açmıştır. Yılısonu itibarıyla Akfen GYO bünyesinde 16 tanesi işletmede, 4 tanesi yatırım halinde olmak üzere toplam 20 otellik bir portföye ulaşılmıştır.



BENZERSİZ İŞ MODELİMİZ VE EKONOMİK ŞEHİR OTELCİLİĞİNDEKİ KARARLI ADIMLARIMIZ İLE SEKTÖRÜN ÖNDE GELEN OTEL YATIRIMCILARINDAN BİRİ OLARAK TÜRKİYE EKONOMİSİNE DEĞER KATMAYA DEVAM EDECEĞİZ.

2013 yılsonu itibarıyla net aktif değeri 988,2 milyon TL olan Şirketimiz, özgün iş modeli ve istikrarlı mali yapısı ile sektörde yatırımcılara güven veren güçlü bir profil çizmektedir. 2013 yılı itibarıyla yurt içi ve yurt dışındaki otellerimizdeki ortalama doluluk oranı %65 olarak gerçektelemiŐtir. Kira gelirlerine baktığımızda ise yine işletmede olan tüm otellerimize ait kira gelirinin, bir önceki seneye göre %31 artışla 41 milyon TL'ye ulaŐtığını görmekteyiz. 2013'te faaliyete geçen ve 2014 yılında açılması planlanan otel projelerinin olumlu etkisiyle 2014 kira gelirlerinde %20-30 civarında bir artış beklemekteyiz.

Şirketimiz, yatırımlarını Şehir otelciliğinin canlı örneklerini sunan İstanbul'da yoğunlaŐtırırken, iş modeli çerçevesinde, büyük illerdeki yatırım fırsatlarını da değerlendirmektedir. Ankara Esenboğa'daki 147 odalı Ibis Otel projesinin 2014 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Ibis Otel Esenboğa'nın yanı sıra 2015 yılında tamamlanması öngörülen 200 odalı Novotel Karaköy, 317 odalı Ibis Otel Moskova ve 200 odalı Ibis Otel Tuzla otelleri ile işletmede olan otel sayımız 20'ye çıkarken, toplam oda sayımız 3.641'e ulaşacaktır.

Akfen GYO olarak sergilediğimiz tüm başarılarda; ana hissedarımız Akfen Holding'in 37 yıllık köklü birikimi, çalıŐanlarımızın özverili emekleri, güven ve destekleri ile yanımızda olan iş ortaklarımız, hissedarlarımız ve finansörlerimiz büyük rol oynamaktadır. Hepsine içten teşekkürlerimi sunuyorum ve daha nice başarılarla hep birlikte imza atmaya diliyorum.

Gerek dünyanın en büyük otel iŐletmecilerinden Fransız merkezli Accor Grubu ile yürütmekte olduğumuz benzersiz iş modelimiz gerekse ülkemizde büyük bir potansiyel barındıran ekonomik Şehir otelciliğindeki kararlı adımlarımız ile sektörün önde gelen otel yatırımcılarından biri olarak Türkiye ekonomisine değer katmaya devam edeceğiz.

İbrahim Süha Güçsav
Yönetim Kurulu Başkanı

AKFEN GYO OLARAK, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ SÜRDÜRÜLEBİLİR BAŞARIMIZI ÖDÜLLERLE TAÇLANDIRMAYA 2013 YILINDA DA DEVAM ETTİK.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

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, karlı 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 durumumuzda 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 dünyanın ilk 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 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 FAVÖK değerinin 2013 yılsonu konsolide FAVÖK değerine göre yaklaşık %30-40 aralığında artması beklenmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜRKEN ÖNEMLİ POTANSİYELLER DE BELİRİYOR. OTEL SEKTÖRÜ EN DİKKAT ÇEKİCİ POTANSİYELLERDEN BİRİ. SEKTÖRDE ARTAN REKABET KOŞULLARINA RAĞMEN ÖNEMLİ BAŞARILAR ELDE EDİYORUZ.

Akfen GYO olarak, Türkiye gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilir başarılarımızı ödüllere taçlandırmaya 2013 yılında da devam ettik. Avrupa'nın en saygın ödüllerinden "Avrupa İş Ödülleri"nin ilk aşamasında "Ulusal Şampiyon" seçilen 34 şirket arasına girdik. 2014 yılında, yarışmanın ikinci aşaması olan Ruban d'Honneur'de (Onur Kurdelesi) ülkemizi temsil edecek olmanın heyecanı içindeyiz. Buna ilaveten, 2013 yılında, gayrimenkul sektöründeki performans ve güvenilirliği ile Euromoney Gayrimenkul Ödülleri'nde üst üste üçüncü kez "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" seçilerek önemli bir başarıya imza atmış bulunmaktayız.

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

İmza attığımız tüm başarılarda 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.

Saygılarımla,

Vedat Tural
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER



İbrahim Süha Güçsav Yönetim Kurulu Başkanı

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde 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. Mart 2010 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding 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 TAV Havalimanları Holding A.Ş., Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.



Mustafa Keten Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olan Mustafa Keten, iş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında tamamlamıştır. 1979-1999 yıllarında DPT'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Başkanlığı, Tarım, Orman ve Köyleri 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 Keten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Keten, Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldovya İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yapmıştır. Halen Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı, TYD Yönetim Kurulu Üyesi ve TOBB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.



Pelin Akın Yönetim Kurulu Üyesi

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın, iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başlamıştır. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alınmıştır. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda Türkiye-İngiltere ilişkilerini geliştirmek üzere oluşturulan Tatlı Dil Konferansı'nın organizasyonundan sorumludur. Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı'nda (TIKAV) Müttevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh International Awards 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. TÜSİAD, 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'da ise Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Selim Akın **Yönetim Kurulu Üyesi**

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-İrak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding ile Akfen GYO Riskin Erken Saptanması 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, Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Sıla Cılız İnanç **Yönetim Kurulu Üyesi**

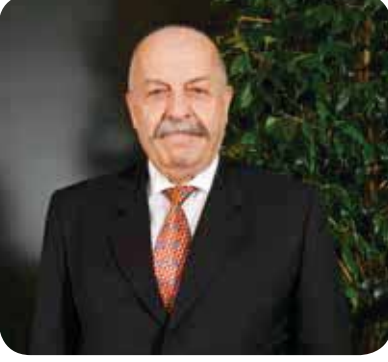
1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları, şirket birleşmeleri ve devir almaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yapı-ışlet-devret, hak/ımtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin halka arz süreçlerinde yer almıştır. Sıla Cılız İnanç, Akfen Holding A.Ş.'nin Genel Müdür Yardımcısı olup, Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.



Hüseyin Kadri Samsunlu **Yönetim Kurulu Üyesi**

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Hüseyin Kadri 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.

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER



Ahmet Seyfi Usluoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 Yenisehir Şubesi'nde Şube Müdürü ve 1996-2000 yıllarında Ankara Şubesi'nde Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.



M. Semih Çiçek

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Mustafa Dursun Akın

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun olan Mustafa Dursun Akın, kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. 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 GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

DENETÇİLER

Meral Necmiye Altınok
Rafet Yüksel

ÜST YÖNETİM



Vedat Tural Genel Müdür

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Vedat Tural, askerlik döneminde 736 dairelik lojman inşaatında Ceylan İnşaat ve Ekcinciler İnşaat'ın bir yıl süreyle Hava Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, profesyonel iş yaşamına 1984-1989 yıllarında Yüksek İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altınkaya 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, Metrocitiy, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra 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 1 Mayıs 2007 tarihinde Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurt dışı projeler olmak üzere toplam 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.



H. Deniz Bilecik Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler

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 Nurol 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

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.

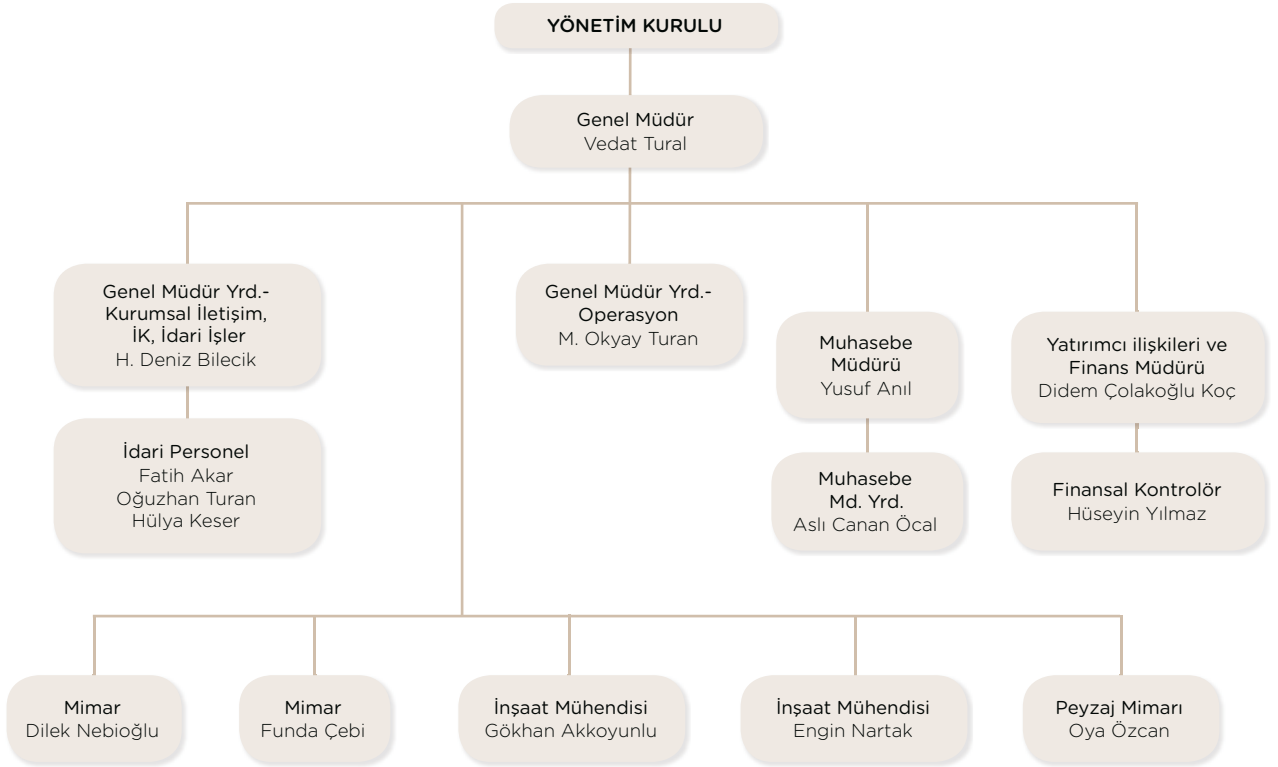
Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan faydalar (bin TL)

	2012	2013
Kısa Vadeli Faydalar	1.396,6	1.497

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı 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: 1.396.161 TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

ORGANİZASYON ŞEMASI*



AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ İLE YARATTIĞI SİNERJİ, BAŞARISININ EN ÖNEMLİ BİLEŞENLERİNDEN BİRİDİR.

GRUP ŞİRKETLERİ

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile 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 B.V.	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	avro	95,01	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment B.V.	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	18.000,00	avro	100,00	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

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

Ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek ve işlettirmek olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş., 20 Ağustos 1999 tarihinde T-T Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla kurulmuştur. Nevi değişikliği yapılarak limited şirketten anonim şirkete çevrilmiş, söz konusu Ana Sözleşme değişikliği 31 Temmuz 2002 tarihli ve 5603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 225'inci ve 226'ncı sayfalarında yayımlanmıştır. Bu değişiklik sonucu Şirket

unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olmuştur. 22 Eylül 2006 tarihi itibarıyla Şirket'in unvanı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen GT'nin Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerinin %99,9'u Akfen GYO'ya devrolmuştur. Akfen GYO'nun %99,9 oranında ortak olduğu Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki 5 yıldızlı Merit

AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

Park Otel'den kira geliri elde etmektedir. 2007 yılından bu yana hizmet veren otel, Girne'de bulunmaktadır. Akfen GT aynı zamanda Rusya yatırımları arasında yer alan Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad ve Samara Ofis'i faaliyete açmıştır.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. (RHI) ve Russian Property Investment, B.V. (RPI) şirketlerinin %95 hisselerine sahiptir. Rusya'daki mevzuat uyarınca kurulmuş Rus proje şirketlerinin ortağı, Hollanda'da kurulmuş olan RHI ve RPI'dir.

Russian Hotel Investment B.V. (RHI)

RHI'nin temelleri, 21 Eylül 2007 tarihinde atılmıştır. Şirket'in ana amacı, Rusya'da otel projeleri gerçekleştirmektir. Otel projeleri için Rusya'da kurulmuş olan firmalar RHI çatısı altında birleşmektedir. Şirket bünyesindeki faal firmalar tabloda sunulmuştur.

Russian Property Investment B.V. (RPI)

RPI, 3 Ocak 2008'de, hayata geçirilmiştir. Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek amacıyla faaliyete başlayan Şirket, bu konuda proje bazlı kurulan firmaları tek çatı altında toplamaktadır.

RHI ve RPI ayrıca, Rusya'da ortak girişim ile Kasa-Akfen Real Estate Development LLC unvanıyla bir şirket kurmuştur. Moskova merkezli Şirket, Rusya'daki projelerin geliştirilmesi ve yönetimi konularında faaliyet göstermekte ve merkez ofis olarak hizmet vermektedir.

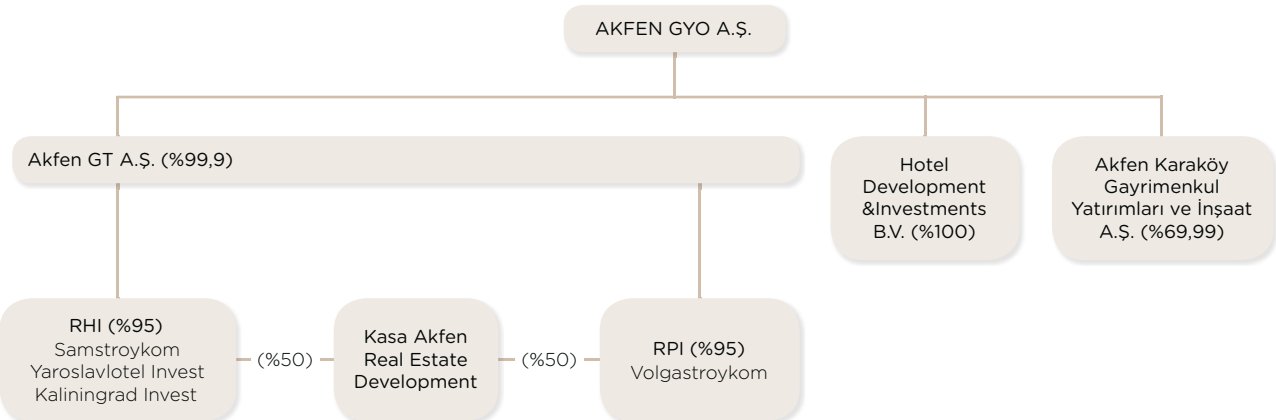
Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) Aralık 2010 tarihi itibarıyla RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments B.V.'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Temmuz 2011'de ise Akfen GYO, Rusya'daki proje ortağı Kasa Investments B.V.'nin Rusya projelerindeki %45 hissesini satın alarak bu projelerdeki payını %50'den, %95'e çıkarmıştır.

Hotel Development and Investments B.V.

Faaliyet merkezi Hollanda olan iştirak, Rusya'da otel projesi geliştirmek üzere kurulmuştur. Akfen GYO'nun Hotel Development and Investments B.V.'deki iştirak oranı %100'dür. Şirket'in, Moskova'da inşaatı devam eden bir otel projesi bulunmaktadır.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

%69,99 ortaklıkla kurulan, Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. unvanlı, özel amaçlı bağlı ortaklık, İstanbul Karaköy'de proje geliştirme amacını taşımaktadır. Her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettirilmesi; Şirket'in faaliyet alanları arasında yer almaktadır. Şirket'in İstanbul Karaköy'de halen devam eden bir otel projesi bulunmaktadır.



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

31 ARALIK 2013 ORTAKLIK YAPISI

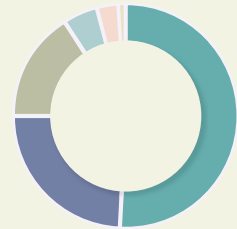
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512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



A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

31 ARALIK 2012 ORTAKLIK YAPISI

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
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.	C	1	1
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	2	2
Mehmet Semih Çiçek	B	1	1
Mustafa Dursun Akın	B	1	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	B	1	1
Halka Açık Kısım	B	54.462.880	54.462.880
Toplam		184.000.000	184.000.000



31.12.2013

- Akfen Holding A.Ş. **%51,72**
- Halka Açık **%24,51**
- Hamdi Akın **%16,41**
- Akfen Holding A.Ş. (Halka Açık) **%5,09**
- İbrahim Süha Güçsav **%2,25**
- Diğer **%0,02**

GYO SEKTÖRÜ

GYO'LARIN FAALİYET ALANINI OLUŞTURAN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ, 2 MİLYONUN ÜZERİNDE KİŞİYE İŞ İMKANI SAĞLAMAKTADIR.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve portföylerinde yer alan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedirler.

GYO'lar, 01.01.2010 tarihli mevzuat değişikliği doğrultusunda, kuruluş/dönüşüm tarihinden en fazla üç ay sonra, en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Söz konusu yükümlülükleri ve bağlı oldukları mevzuat ve yasal zorunluluklar, GYO'ların şeffaf bir kurumsal yapıya sahip olmalarında önemli bir etken oluşturmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bir başka faaliyet alanı da, şirketlerin finansman bulmakta zorlandığı iş merkezi veya alışveriş merkezi gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerine finansman desteği sunmaktır. Bu tür büyük projeler için öz kaynakları yeterli olmayan birçok şirket, büyük bir faiz yükünü de beraberinde getirecek olan kredi yoluyla finansmana yönelebilmektedir. Şirketin öz kaynaklarının yeterli olduğu durumlarda bile bir öz kaynak maliyeti çıkmaktadır. Halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralar, bu tür projelerin karşılanabilmesini sağlamaktadır. GYO'ların sunduğu çözüm sayesinde şirketin finansman yükü büyük ölçüde hafiflemektedir.

Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

2013 yılında Türkiye gayrimenkul sektörü

Yüzlerce alt sektörü besleyen gayrimenkul ve inşaat sektörleri, Türkiye ekonomisine ve istihdama sağladığı katma değer ile sürdürülebilir kalkınmada önemli bir rol oynamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklarının faaliyet alanını oluşturan gayrimenkul sektörü, 2 milyonun üzerinde kişiye iş imkanı sağlamaktadır.

2013 yılında, 6 milyon konutu içeren kentsel dönüşüm çalışmaları, gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki büyümeyi olumlu yönde etkilemiştir. Devletin toplu ulaşımı kolaylaştıran geniş çaplı altyapı yatırımları ve kentsel dönüşüm projelerinin de etkisiyle konut satış rakamları büyük artış sergilemiş ve gayrimenkul sektörü, 2014 yılı içinde büyüme sinyalleri vermiştir. Bunun yanı sıra ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün 2013 yılını büyümeyle kapatması ve 2014 yılına büyüme beklentileriyle başlaması da, ülke geneli için de umut vaat etmektedir. Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde %4,4 büyürken inşaat sektörü %8,7 büyüme oranıyla tüm sektörler arasında üçüncü sırada yer almıştır. Altyapı-ulaşım imkanlarının yaygınlaştırılmasına ve konutlardaki arz-talep dengesine bağlı olarak inşaat sektörünün 2015 yılına kadar büyümesini sürdüreceği öngörülmektedir.

Şehir otelciliğinde sektöre vizyon katacak projelere devam

Akfen GYO, geleceği öngören, uzun vadeli yatırımlarıyla 2013 yılında da gerek dünya gerekse ülke ekonomisindeki iniş çıkışlardan etkilenmeden, kararlılıkla portföyünü genişletmeye devam etmiştir. 2013 yılında üç yeni oteli hizmete açan Akfen GYO, şehir otelciliği konusundaki uzmanlığı ile yatırımlarına değer katmış, kar getiren projelere odaklanma becerisi ile finansal yapısını güçlendirmiştir. Nakit akışını uzun dönemli kira sözleşmeleri ile garanti altına alan Şirket, sektörde başarılı bir profil çizmektedir. 31 Aralık 2013 itibarıyla net aktif değeri 988 milyon TL olan Akfen GYO, GYO sektörüne örnek teşkil eden iş modeli ile istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.

Akfen GYO, 2014 yılında işletmeye açmayı planladığı Ibis Otel Esenboğa/Ankara (147 oda) ile bu başarısının sürdürülebilirliğini bir kez daha sergileyecektir. Şirket ayrıca, 2015 yılında açmayı öngördüğü Novotel Karaköy/İstanbul (200 oda), Ibis Otel Moskova (317 oda) ve Ibis Otel Tuzla/İstanbul (200 oda) otelleri ile oda sayısını 3.641'e ulaştırmayı hedeflemektedir.

OTEL SEKTÖRÜ

2014 YILINDA HİZMET KALİTESİNİN VE ÜLKEYE GELEN TURİST SAYISININ ARTIRILMASI HEDEFLENMEKTEDİR.

Küresel ekonomik krizin Avrupa, Akdeniz ve tüm dünya ülkelerindeki etkileri sürerken, Türkiye turizm sektörü 2013 yılını bölgesel istikrarsızlıklardan etkilenmeden, yükselen büyüme rakamlarıyla kapatmayı başarmıştır. 2013 üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre; çıkış yapan turist sayısı 15,4 milyon kişiden 16,1 milyon kişiye yükselmiş ve turist başına ortalama gelir, 716 dolardan 721 dolara ulaşmıştır.

Yatırımlar açısından değerlendirildiğinde, 2013 yılında tüm dünyada yaşanan ekonomik durgunluğa rağmen Türkiye’de turizm yatırımlarının da hız kesmeden devam ettiği görülmektedir. Turizmdeki çeşitlilik, yatırımcıların Türkiye’yi diğer yatırım seçeneklerinden ayrı bir yerde konumlandırmalarına sebep olmaktadır. 2013’ün ilk yarısında, 47 ilde 161 proje için 1,8 milyar liralık teşvik sağlanmıştır. Şehir otelciliği konsepti de yıl boyunca gelişmeye devam etmiş ve 4 ve 3 yıldızlı otel projeleri, turizm yatırımlarındaki dağılımda 2012 yılında olduğu gibi önemli bir pay almıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun açıkladığı verilere göre otel ve lokantacılık sektörü, 2013 yılının ikinci çeyreğinde ülkenin en hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Yılın ilk 9 ayında Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Otel ve lokanta sektörü, yılın ilk 3 ayında %15,5’lik bir büyüme yakalamış, bu yükselişini ikinci çeyrekte de sürdürerek %14,9’luk bir büyüme göstermiştir.

2014 yılında turizm sektöründe hizmet kalitesinin ve bununla birlikte ülkeye gelen turist sayısının artırılması hedeflenmektedir. Ayrıca üst gelir gruplarına yönelik pazarlama aktivitelerinin geliştirilmesi, doğal sermayeyi koruyan ve sürdürülebilir kılan turizm çeşitlerinin yaygınlaştırılması ve ülke turizminin rekabet avantajlarını ön plana çıkaran turizm yapılarının oluşturulması için çalışmalar yürütülecektir.

2014-2018 arasındaki dört yıllık dönemi kapsayan 10. Kalkınma Planı’nın ekonomik ve sosyal kalkınma hedeflerine göre, Türkiye’nin ağırladığı yerli ve yabancı turist sayısı 2018 yılında 48,3 milyona ulaşacaktır.

Ekonomik şehir otelciliği konsepti ile yurt içinde ve yurt dışında yatırımlara imza atan Akfen GYO, 2013 yılında 3 yeni oteli faaliyete açarak yatırımları devam eden projeleriyle birlikte portföyündeki otel sayısını 20’ye ulaştırmıştır.

Akfen Grubu’nun köklü birikiminden aldığı güç ve başarılı yönetim modeli ile Akfen GYO, gayrimenkul sektöründeki kararlı yatırımlarını 2014 yılında da sürdürecektir. 2014 yılında Ankara’da, 2015’te ise Moskova, Tuzla ve Karaköy’de toplam 4 oteli hizmete açmayı planlayan Şirket, pazarın ihtiyaçlarını değerlendirerek yeni projelerle büyümesini sürdürecektir.

2013 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

AKFEN GYO, GYO SEKTÖRÜNE ÖRNEK TEŞKİL EDEN İŞ MODELİ İLE İSTİKRARLI BÜYÜMESİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.

23 Ekim 2013, Kalkınma Bankası Kredi Kapaması

Merit Park Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'den 2008 yılında kullanılan kredilerin tamamı 23 Ekim 2013 tarihinde geri ödenerek krediler kapatılmıştır.

22 Ekim 2013, Merit Park Otel Müşterek İpotek Tesisi

22 Ekim 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan kullanılan %5,25+Euribor faizli ve 2+2 yıl vadeli 15 milyon avro krediye istinaden banka lehine Merit Park Otel üzerine 11 Ekim 2013 tarihinde müştereken ipotek tesis edilmiştir.

6 Eylül 2013, Ibis Otel Moskova 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 projelendirilmiştir. Yapı ruhsatı alınmış olan projenin (Ibis Otel Moskova) yapımına ilişkin anahtar teslimi müteahhitlik sözleşmesi ise 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 ("Ibis Otel Moskova Projesi") haklarına sahiptir. Yapı ruhsatı alınmış olan Ibis Otel Moskova Projesi' nin yatırımı 2013 yılı içinde başlamış olup, işin yapımına ilişkin anahtar teslimi müteahhitlik sözleşmesi 6 Eylül 2013 tarihinde imzalanmıştır.

317 odalı Ibis Otel Moskova Projesi, yatırımının tamamlanmasının ardından IBIS markası altında Accor tarafından işletilecektir.

Ibis Otel Moskova 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.

2 Eylül 2013, Ibis Otel Moskova Projesi Finansman Kredi Sözleşmesi

Şirket'in bağlı ortaklığı HDI, portföyünde bulunan Ibis Otel Moskova Projesi'nin inşası için Credit Europe Bank'tan 2 Eylül 2013 tarihinde 7.500.000 avro tutarında kredi kullanmıştır. İnşaat 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 portföyünde bulunan 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad, 27 Ağustos 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

2013 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

2 Ağustos 2013, Samara Ofis Refinansman Kredi Sözleşmesi

Şirket'in portföyünde bulunan Samara Ofis için yine Credit Europe Bank'tan 2008 yılında kullanılan 7.500.000 avro kredinin refinansmanı yapılarak 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, Tuzla Arsası Alımı

Seyfettin Polat Çelik Sac San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin maliki bulunduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli Mahallesi, Pavli İskelesi Mevkii, 18 pafta, 3623 parsel no üzerinde kayıtlı olan 4.259,9 metrekare arsa 7.750.000 dolar karşılığı 15.041.975 TL bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri 16 Temmuz 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

Şirket'in 10.06.2013 tarih ve 2013/12 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak İbrahim Süha Güçsav'ın, Akfen GYO 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.

25 Nisan 2013, 2012 Yılı Kar Dağıtımı ile İlgili 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, Ibis Otel Ankara Esenboğa Projesine Ait İpotek Tesis İşlemi

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 rehneldir.

25 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan

Genel Kurul Toplantısı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

23.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı tutanağı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 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 gazetesinin 24.04.2013 tarih ve 8306 sayılı nüshasında, ayrıca ulusal Star gazetesinin 30.04.2013 tarihli nüshasında, Şirket'in internet sitesinde ve EGKS' de ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazırlar listesinin tetkikinden, Şirket'in 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'ın, 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.

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.

Gündem Maddeleri

1. Toplantı başkanlığına Sıla Cılız İnanç, oy toplama memurluğuna Başak Kont ve yazmanlığa Yusuf Anıl'ın seçilmeleri ve oylamanın fiziki ve elektronik ortamda yapılması oylandı, toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verildi. Ayrıca Toplantı Başkanı, Elektronik Genel Kurul Sistemi'ni kullanmak üzere sertifika sahibi olan Başak Kont ve Yusuf Anıl'ı görevlendirmiştir.
2. Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine, toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verildi.
3. Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren "Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri hakkında İç Yönerge" önergesi görüşüldü, oylandı ve toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi.
4. Şirket'in 2012 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporu'nun okundu sayılması oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi. 2012 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporu kabul edilerek toplantıya katılanların oybirliği ile onaylandı. Denetim Kurulu Raporu, Denetçi Necmiye Meral Altınok tarafından okundu, söz alan olmadı, kabul edilerek toplantıya katılanların oybirliği ile onaylandı.
5. 2012 yılı Bilanço, Gelir Tablosu ve Kar/Zarar Hesapları, Finansal Tabloların okundu sayılması oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi. 2012 yılı Bilanço, Gelir Tablosu ve Kar Zarar Hesapları, Finansal Tablolar toplantıya katılanların oybirliği ile tasdik edildi.
6. 2012 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisi müzakere edildi, 2012 yılında Şirketimizin VUK Bilanço ve Gelir Tablolarında zararda bulunmuş olması nedeniyle dağıtılacak kar bulunmadığından, kar dağıtılmamasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verildi.
7. Şirketimizin 11.06.2012 tarihinde tescil edilen 28.05.2012 tarih ve 2012/09 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sayın İrfan Erciyas'ın istifası üzerine seçilen Sayın Pelin Akın'ın Yönetim Kurulu üyeliği onaya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi.
8. 2012 yılı içerisinde görev yapan aşağıda isimleri yazılı tüm Yönetim Kurulu Üyeleri;

İbrahim Süha Güçsav'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

İrfan Erciyas'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Pelin Akın'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Mustafa Keten'in ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Sıla Cılız İnanç'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Hüseyin Kadri Samsunlu'nun ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Selim Akın'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Ahmet Seyfi Usluoğlu'nun ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Mehmet Semih Çiçek'in ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Mustafa Dursun Akın'ın ibra edilmesi oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi,

Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmamışlardır.

Denetçiler Meral Necmiye Altınok ve Rafet Yüksel'in 2012 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri oya sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildiler.

9. Yönetim Kurulu'na aday üyelerin, bağımsız üyeler dahil grup içi ve grup dışındaki görevleri hakkında Genel Kurul'a bilgi sunuldu.
10. Yönetim Kurulu'na 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere, Yönetim Kurulu üyeliklerine toplantı mahallinde hazır bulunan ve/veya sözlü olarak aday olduğunu beyan eden;

1. Sıla Cılız İnanç; toplantıya şahsi olarak katıldı, Yönetim Kurulu Üyesi

2. İbrahim Süha Güçsav; toplantıya şahsi olarak katıldı, Yönetim Kurulu Üyesi

3. Pelin Akın; Beyoğlu 48. Noterliği 22.05.2013 tarih ve 64782 yevmiye nolu taahhütname ile, Yönetim Kurulu Üyesi

4. Hüseyin Kadri Samsunlu; Beyoğlu 48. Noterliği 22.05.2013 tarih ve 64783 yevmiye nolu taahhütname ile Yönetim Kurulu Üyesi

5. Mustafa Keten; Ankara 38. Noterliği 21 Mayıs 2013 tarih 18233 yevmiye nolu taahhütname ile Yönetim Kurulu Üyesi

6. Selim Akın; Ankara 38. Noterliği 21 Mayıs 2013 tarih 18237 yevmiye nolu taahhütname ile Yönetim Kurulu Üyesi

7. Mehmet Semih Çiçek; Ankara 38. Noterliği 21 Mayıs 2013 tarih ve 18235 yevmiye nolu taahhütname ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi,

8. Ahmet Seyfi Usluoğlu; Ankara 38. Noterliği 21 Mayıs 2013 tarih ve 18234 yevmiye nolu taahhütname ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi,

9. Mustafa Dursun Akın; Gebze 4. Noterliği 14 Mayıs 2013 tarih ve 119029 yevmiye nolu taahhütname ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

olarak seçilmesine toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verildi.

11. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmesi görüşüldü, her bir Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine 2013 yılı için aylık net 2.000.- TL huzur hakkı ödenmesine, bağımsız olmayan Yönetim Kurulu üyelerine ücret ödenmemesine toplantıya katılanların oy birliği ile karar verildi.
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ esaslarına uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından Bağımsız Denetim Şirketi olarak seçilen KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçimi ve sözleşmeleri ile ücretleri Genel Kurul onayına sunuldu, toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi. Portföy Değerleme Şirketi olarak seçilen TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçimi ve sözleşmeleri ile ücretleri Genel Kurul onayına sunuldu, 51.000 B Grubu red oya karşılık toplantıya katılanların oyçokluğu ile kabul edildi.

13. 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 tadili ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.04.2013 tarih ve 12233903-325.99-345.3713 sayı ile ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 16.04.2013 tarih 67300147-431-02-59012-464602-4197.3016 sayılı yazıları okundu, izin yazıları eki esas sözleşme tadil metninde yer alan maddelerin eski ve yeni şekillerinin, verilen önerge doğrultusunda toplantıya katılanların oybirliği ile okundu sayılmasını müteakip, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün onayladığı şekliyle tadiline ve bahsi geçen tadil metninin bir örneğinin Genel Kurul Toplantı Tutanağı'na eklenmesine toplantıya katılanların oy birliği ile karar verildi.
14. TTK'nun 379. Maddesine istinaden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Şirket'in kendi paylarını iktisap etmesi ve bu hususta 18 ay süreyle, iktisap edilecek payların itibari değeri minimum 1,00.- TL maksimum 2,28.- TL olarak ve yasal mevzuat çerçevesindeki oranlara kadar olmak üzere Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi, toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edildi.
15. Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca, Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile ilgili olarak 31 Aralık 2012 tarihli Konsolide Finansal Tablolara ait dipnotlardan 18/d maddesinde yer verilmiş olup bu hususlar hakkında pay sahipleri sözlü olarak da bilgilendirilmiştir.
16. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:41 sayılı tebliğinin 5. Maddesi kapsamında "İlişkili Taraflarla" 2012 hesap dönemi içerisinde yapılan işlem olmadığına ilişkin olarak Genel Kurul'a ilgili bilgi verilmiştir.
17. SPK'nın Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulamasına İlişkin Tebliği"nin 4.6.2 no'lu maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları Şirketimiz tarafından "Ücretlendirme Politikası" olarak yazılı hale getirilmiş olup, Genel Kurul'un bilgisine ve incelemesine sunulmuştur.
18. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. Maddeleri uyarınca, yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapmasının veya rekabet etmesinin 2012 yılında söz konusu olmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. Maddeleri uyarınca, yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması veya rekabet etmesi hususunda yetki verilmesi hususu oylandı, 700.000 red oya karşılık toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.
19. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:27 sayılı Tebliği'nin 7/b maddesi uyarınca 2012 yılı içerisinde Türk Eğitim Vakfı'na yapılan 100,00.- TL tutarındaki toplam bağış Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. Şirketimizin esas sözleşmesinin 6'ncı maddesi uyarınca "Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlara, organizasyonlara, vakıf ve derneklere bağış yapabilir ve yardımlarda bulunabilir," hükmüne uygun olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesinin 5. fıkrası gereği, 2013 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın 500.000,00.- TL olarak belirlenmesi hususu, 477.455 red oya karşılık toplantıya katılanların oy çokluğu kabul edildi.
20. Dilek ve temenniler.

2013 YILININ ÖNEMLİ GELİŞMELERİ

Kazım Oğuz Canyurt söz alarak; 2013 yılı için temettü alma beklentilerinin olmadığını, ancak bedelsiz sermaye artırımı ihtimali varsa bunun Akfen GYO A.Ş.'de de yapılmasını temenni ettiklerini iletti.

İsmail Aldoğan; 2017 - 2018 yılları için temettü dağıtımı ve bedelsiz sermaye artırımı konusundaki temennilerini iletti.

21. Toplantı Başkanı tarafından söz almak isteyen olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı, gündemde görüşülecek başka bir konu bulunmadığından Toplantı Başkanı tarafından toplantıya son verildi.

İş bu tutanak toplantı mahallinde beş nüsha halinde bilgisayar ortamında tanzim edilerek okundu ve imza altına alındı.

Saat: 15.20 Tarih: 23.05.2013

BAKANLIK TEMSİLCİSİ TOPLANTI BAŞKANI OY TOPLAMA YAZMAN MEMURU ÖMER KURLAR SİLA CILIZ İNANÇ BAŞAK KONT YUSUF ANIL

9 Nisan 2013, Esas Sözleşme'nin TTK ve SPK Mevzuatı Uyarınca Tadiline İlişkin 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 ekteki şekilde tadiline ve Sermaye Piyasası Kurulu'na söz konusu tadil metninin onayı için başvuruda bulunulmuştur.

4 Nisan 2013, Merit Park Otel KKTC'ye Ait İpotek Devri

Şirket bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT) portföyünde bulunan Merit Park Otel KKTC'nin inşaatını finanse etmek amacıyla, ING Bank'tan 2007 yılında kullanılan 21 milyon avro tutarındaki krediye istinaden, banka lehine verilen söz konusu otelle ilgili 42 milyon avro değerindeki ipotek, 29 Mart 2013 tarihinde Akfen GT'nin 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 İmzalanması
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 Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 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 Sözleşmesinin İmzalanması

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 İmzalanması

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 tahsis sözleşmesi imzalamıştır.

16 Ocak 2013, Gayrimenkul Değerleme 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.

DİĞER

Şirket'e 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 Kurulu'na iletilmekte, dönemsel olarak Akfen Grubu tarafından iç denetime tabi tutulmaktadır.

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

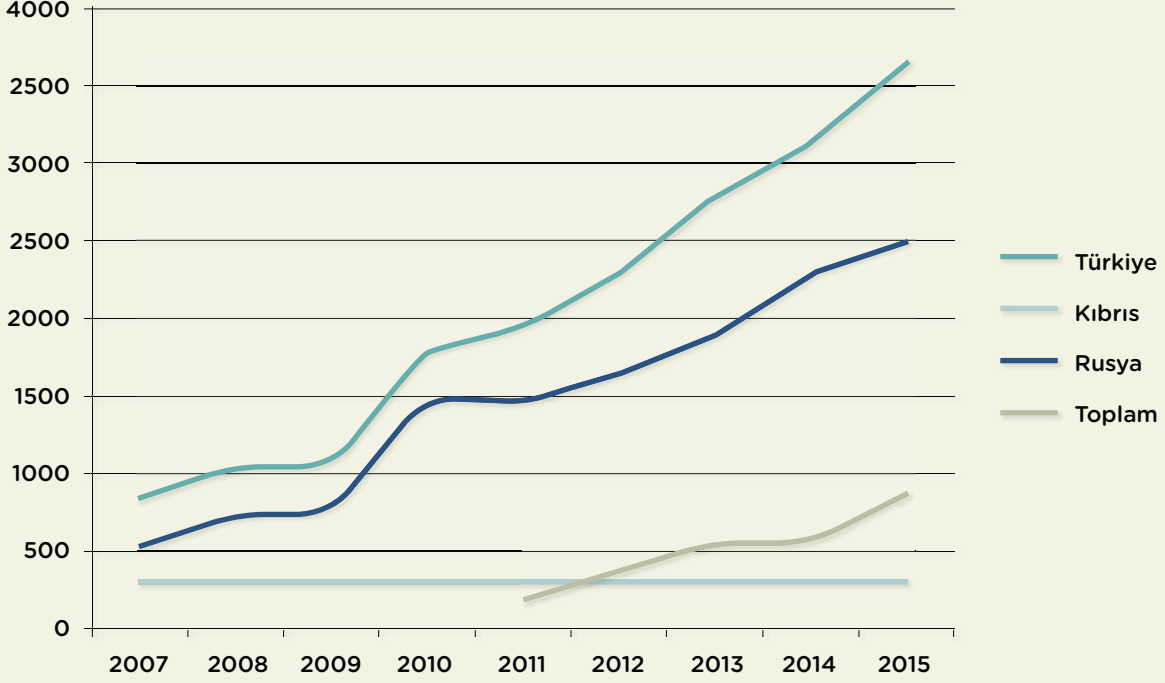
Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır.

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 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 yılı faaliyet döneminde herhangi bir zarar bulunmamakta olup hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

2013 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ODA SAYILARININ ÜLKELERE GÖRE DAĞILIMI



ODA SAYILARININ OTELLERE GÖRE DAĞILIMI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ibis	336	336	336	873	1050	1419	1882	2029	2546
Novotel	208	408	408	596	596	596	596	796	796
Merit Park Otel	299	299	299	299	299	299	299	299	299
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	3124	3641

ODA SAYILARININ ÜLKELERE GÖRE DAĞILIMI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Türkiye	544	744	744	1.469	1.469	1.634	1.930	2.277	2.477
Kuzey Kıbrıs	299	299	299	299	299	299	299	299	299
Rusya	0	0	0	0	177	381	548	548	865
Toplam	843	1043	1043	1768	1945	2314	2777	3124	3641

2013'TE ÖNE ÇIKANLAR

- 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

YÖNETİMİN FİNANSAL DEĞERLENDİRMESİ.

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2013 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Şirket, 2013 yılında faaliyete açılan Ibis Otel Esenyurt, Ibis Otel Alsancak ve Ibis Otel Kaliningrad projeleri ile nakit yaratma gücünü artırmıştır.

Akfen GYO sağlam bilanço yapısını korurken hızlı büyüme stratejisi gereği düzenli olarak yeni otel projeleri geliştirerek 2009 yılında toplam aktiflerini %12, 2010 yılında %35, 2011 yılında %64, 2012 yılında %4 artırmış ve 31 Aralık 2013 yılı itibarıyla 1.519 milyon TL'lik büyüklüğe ulaşılmıştır. "Ekonomik Şehir Otelciliği" konseptiyle Türkiye ve Rusya'da hızla büyümekte olan Akfen GYO'nun 2013 yılı konsolide net dönem karı 118.002.845 TL olmuştur. Diğer faaliyet gelir ve giderleri hariç faiz, amortisman ve vergi öncesi karı (FAVÖK) 2013 yılı sonunda %47 artış göstererek 28.997.932 TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen GYO'nun kira gelirleri ise geçen yılın aynı dönemine göre %31 artarak 41.232.531 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO'nun net aktif değeri 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 988 milyon TL'ye yükselmiştir.

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 değerlendirme 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 gerçekleşmiştir.
- 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 19,7 milyon TL iken, 2013 yılı sonunda %47 artarak 29 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2013 itibarıyla 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 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2013 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

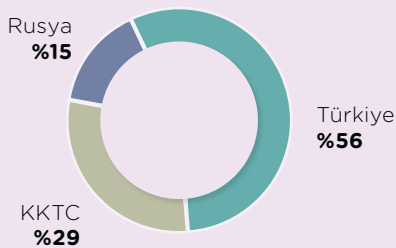
AKFEN GYO, 2013 YILINDA DA PORTFÖYÜNÜ KARARLILIKLA GENİŞLETMEYE DEVAM ETMİŞTİR.

2014'te FAVÖK değerinde %30-40 artış

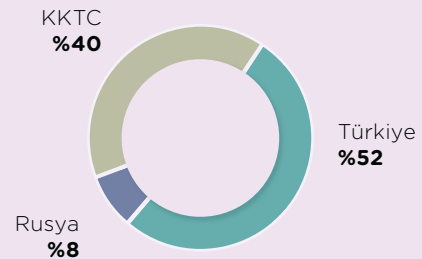
2013 yılsonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, 2013 yılı başında hizmete açılan İstanbul Esenyurt Ibis Otel, yatırımları başlamış olan İzmir Ibis Otel ve Rusya'nın Kaliningrad şehrinde yatırımı tamamlanan yeni Ibis Otel ile birlikte toplam 16'ya ulaşmıştır. 2015 yılı sonuna kadar Türkiye'de iki ve Rusya'da bir yeni otel projesinin daha tamamlanması ve toplam kiralanan otel sayısının 20'ye çıkarılması planlanmaktadır.

Yeni açılan ve açılacak otellerin de etkisi ile Şirket'in 2014 konsolide FAVÖK değerinin 2013 yılsonu FAVÖK değerine göre yaklaşık %30-40 civarında bir artış göstermesi beklenmektedir.

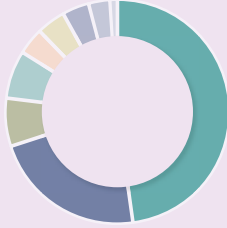
2013 YILI BÖLGESEL KİRA GELİRİ DAĞILIMI (%)



2013 YILI BÖLGESEL FAVÖK DAĞILIMI (%)



2013 YILI GENEL YÖNETİM GİDERİ DAĞILIMI (%)



Personel Giderleri %48

Danışmanlık Giderleri %22

Operasyonel kiralama giderleri %7

Vergi, resim ve harç giderleri %7

Diğer %4

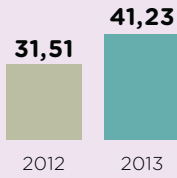
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler %4

Reklam giderleri %4

Seyahat ve temsil giderleri %3

Amortisman ve itfa payı giderleri %1

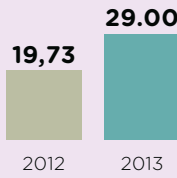
KONSOLİDE KİRA GELİRİ (MİLYON TL)



ARTIŞ
%31

2013 (milyon TL)	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	23,0	15,2	66	297,7
KKTC	12,0	11,5	96	40,2
Rusya	6,2	2,3	37	132,6
KONSOLİDE	41,2	29,0	70	470,5

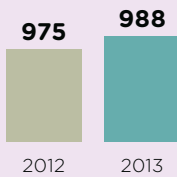
FAVÖK (MİLYON TL)



ARTIŞ
%47

Çalışan Sayısı	2013	2012	Değişim (%)
Türkiye	13	12	8
KKTC	2	2	0
Rusya	16	16	0
KONSOLİDE	31	30	3

NET AKTİF DEĞER (MİLYON TL)



ARTIŞ
%1

Kira Geliri (milyon TL)	2013	2012	Değişim (%)
Türkiye	23,0	18,1	27
KKTC	12,0	10,3	16
Rusya	6,2	3,0	107
KONSOLİDE	41,2	31,5	31

2013 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ODA BAŞINA TOPLAM GELİR (TL)

Otel	2013 (Ocak-Aralık)	2012 (Ocak-Aralık)	Artış Oranı (%)
Ibis Otel İstanbul	175	173	1
Novotel İstanbul	231	224	3
Ibis Otel Eskişehir	101	96	5
Novotel Trabzon	193	142	36
Ibis Otel Gaziantep	80	58	37
Novotel Gaziantep	171	131	30
Ibis Otel Kayseri	60	56	6
Novotel Kayseri	109	101	8
Ibis Otel Bursa	74	71	4
Ibis Otel Adana	57	43	35
Ibis Otel Esenyurt	80	-	-
Ibis Otel Alsancak/İzmir	76	-	-
Ibis Otel Yaroslavl	121	104	17
Ibis Otel Samara	112	84	33
Ibis Otel Kaliningrad	41	-	-

KİRA GELİRİ

(milyon TL)	2013	2012	Artış Oranı (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	5,0	4,6	9
Novotel Zeytinburnu	4,9	4,6	8
Ibis Otel Eskişehir	1,2	1,2	5
Novotel Trabzon	3,7	2,6	39
Ibis Otel Gaziantep	1,3	0,9	37
Novotel Gaziantep	1,3	1,0	30
Ibis Otel Kayseri	0,9	0,8	6
Novotel Kayseri	0,8	0,8	8
Ibis Otel Bursa	1,4	1,4	-2
Ibis Otel Adana	0,9	0,2	309
Ibis Otel Esenyurt	1,1	-	-
Ibis Otel Alsancak/İzmir	0,5	-	-
Ibis Otel Yaroslavl	2,5	1,9	28
Ibis Otel Samara	2,9	1,1	160
KKTC Girne Otel	12,0	10,3	16
Toplam	41,2	31,5	31

ORTALAMA ODA FİYATI

(KDV HARİÇ) - TL	2013	2012	Artış Oranı (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	191,8	171,9	12
Novotel Zeytinburnu	213,3	198,0	8
Ibis Otel Eskişehir	109,6	109,3	-
Novotel Trabzon	174,4	153,0	14
Ibis Otel Gaziantep	90,3	83,3	8
Novotel Gaziantep	139	108,9	28
IBIS Otel Kayseri	82,3	84,2	-2
Novotel Kayseri	121,1	117,0	3
Ibis Otel Bursa	109,3	106,1	3
Ibis Otel Adana	88,9	93,3	-5
Esenyurt Ibis Otel	131	-	-
Alsancak/İzmir Ibis Otel	105,1	-	-
Ibis Otel Yaroslavl	135,4	113,3	20
Ibis Otel Samara	136,6	121,3	13
Kaliningrad İbis Otel	124,1	-	-
Toplam	140,2	134,5	4

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 artırmasıdır.

Net Borç (Milyon TL)	2013	2012	Artış Oranı (%)
Türkiye	297,7	191,5	55
KKTC	40,2	30,1	34
Rusya	132,6	68,3	94
KONSOLİDE	470,5	289,9	62



DOLULUK ORANLARI %	2013	2012	Artış Oranı (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	%78	%86	-7
Novotel Zeytinburnu	%80	%85	-5
Ibis Otel Eskişehir	%79	%75	4
Novotel Trabzon	%73	%70	2
Ibis Otel Gaziantep	%72	%57	15
Novotel Gaziantep	%77	%73	4
IBIS Kayseri	%56	%54	2
Novotel Kayseri	%61	%57	3
Ibis Otel Bursa	%58	%57	1
Ibis Otel Adana	%51	%57	15
Ibis Otel Esenyurt	%52	-	-
Ibis Otel İzmir	%62	-	-
Ibis Otel Yaroslavl	%69	%69	-
Ibis Otel Samara	%57	%48	9
Ibis Otel Kaliningrad	%26	-	-
Toplam	%65,4	%66,5	-1

Toplam Borç (Milyon TL)	2013	2012	Artış Oranı (%)
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	88,8	60
TOPLAM	500,8	317,9	58
AĞIRLIKLIL ORTALAMA YILLIK FAİZ ORANI	%5,78	%5,56	0,22

2013 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

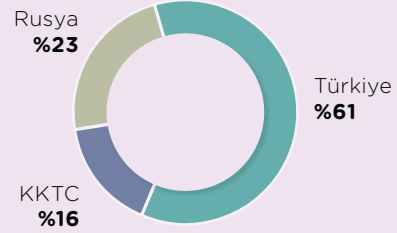
Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2012 yılında 1.090,3 milyon TL iken 2013 yılında %30 artarak 1.418,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2013 yılında Türkiye'de bir otel ve Rusya'da bir otel inşaatı tamamlanmış olup bu gayrimenkullerin değerleri "Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfından "Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" sınıfına transfer edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Milyon TL)	2013	2012	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.129,2	827,9	29
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289,7	217,5	33
Toplam	1.418,9	1.090,3	30

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Milyon TL)	2013	2012	Değişim (%)
Türkiye	889,4	707,8	23
KKTC	227,3	186,9	22
Rusya	322,1	195,6	65
Toplam	1.418,9	1.090,3	30

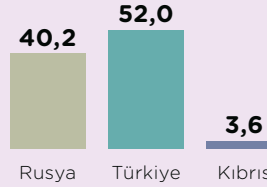
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN ÜLKELER BAZINDA DAĞILIMI



Gayrimenkul Yatırımları

31 Aralık 2013 itibarıyla portföyümüzde bulunan gayrimenkul için toplam 95,8 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

2013 YILI BÖLGESEL YATIRIM HARCAMASI DAĞILIMI (MİLYON TL)



31 Aralık 2013 itibarıyla

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (avro, KDV dahil)*	Yatırım Tamamlama (%)	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy Ibis Otel	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	%43	33	2015
Esenboğa Ankara Ibis Otel	Ankara	147	İnşaat Halinde	10.000.000	%87	87	2014
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Proje	15.000.000	%41	0	2015

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

**Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

31 Aralık 2013 itibarıyla

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (avro 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.

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.

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	751.010	-

İlişkili Taraflarla İşlemler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	30.740.471	21.370.944
Kira giderleri (TL)	1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
Hamdi Akın	266.628	267.625

2013 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

AKFEN GYO, 2013 YILINDA DA FİNANSAL PERFORMANSINI KORUMAYA VE İMZA ATTIĞI BAŞARILI PROJELER İLE BÜYÜMEYE DEVAM ETMİŞTİR.

Net Aktif Değer

Net aktif değerimiz 2012 yılına göre %1 oranında artarak 988 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Portföy Tablosu (Milyon TL)	2013	2012
Faal Oteller		
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	46,8	46,7
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Tuzla Ibis Otel	16,5	--
Ankara Esenboğa Ibis Otel	35,3	23,3
İştirakler	511,3	527,1
Para & Sermaye Piyasası Araçları	0,4	0,8
Toplam Portföy Değeri	1.249,2	1.143,6
Diğer Aktifler & Alacaklar	28,9	31,7
Borçlar	289,9	200,3
Net Aktif Değer	988,2	975,0

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

AKFEN GYO, YÜKSEK KİRA GETİRİSİNE SAHİP SEÇKİN OTEL PORTFÖYÜ İLE HİSSEDARLARININ BİRİKİMLERİNE DEĞER KATMAKTADIR.

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

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 yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 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 (247.380.000.- TL) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Novotel Trabzon

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 yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 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 (96.770.000.- TL) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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 yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 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 (65.317.000.- TL) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

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 değerler 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 değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 749.000.- avro (2.199.000.- TL) takdir edilmiştir.

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

Ibis Otel Eskişehir

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. 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 değerler 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 değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri 410.000.- avro (1.203.000.- TL), restoran yıllık kira değeri 21.000.- avro (62.000.- TL), fitness center yıllık kira değeri 67.000.- avro (197.000.- TL) olmak üzere toplam 498.000.- avro (1.462.000.- TL) 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 gayrimenkulün (Otel, restoran ve fitness center) net bugünkü değeri 16.948.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

Ibis Otel Bursa

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.- avronun ortalaması olan 54.440.000.- 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 (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 Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

Ibis Otel Adana

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 değerlendirilmesine göre 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 (39.550.000.- TL) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Esenyurt

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'nun ortalaması olan 57.700.000.- TL (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 değerlendirilmesine göre 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 (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.

Ibis Otel/İzmir Alsancak

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'nun ortalaması olan 46.833.000.- 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.

Esenboğa Ibis Otel Ankara

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 (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.

Ibis Otel Tuzla 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 değerlendirme 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.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

2.Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

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

Akfen GT'nin değerinin hesaplanmasında İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, Akfen GT'nin gelecekte sağlayacağı serbest nakit akımlarının, Firma'nın ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılarak bugünkü değerinin bulunması esasına dayanmaktadır. Bu yöntemle göre nakit akımlarının bugünkü değeri Akfen GT'nin "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			
	Yaroslav IBIS	29.711	26.252	2.452	63.600
	Kaliningrad IBIS	28.962			
RPI (%50)	Samara Office	14.242	7.125	35	7.152
Akfen GT Şirket Değeri		158.479	Akfen GT Özsermaye Değeri		118.718

Akfen GT'nin 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, Akfen Karaköy'ün gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak Akfen Karaköy 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 Akfen Karaköy'ün 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, Akfen Karaköy'ün en son tarihli finansal tablosu olan 31 Aralık 2013 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Akfen Karaköy'ün 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 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. Akfen Karaköy'ün aktifinde yer alan diğer kalemler ile Akfen Karaköy'ün yükümlülüklerine ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır. 31 Aralık 2013 bilançosu ve 31 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporuna göre Akfen Karaköy'ün 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, HDI'nin gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak HDI 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

HDI'nin sahip olduğu varlıkların tahmini reel değerleri ve sabit varlıkların da ekspertiz değerleri tespit edildikten sonra elde edilen değerden, finansal ve diğer yükümlölüklerin düşölmesi suretiyle net aktif değere ulaşılmaktadır. HDI'nın Net Aktif Değeri, HDI'nın en son tarihli finansal tablosu olan 31 Aralık 2013 tarihli bilançosu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

HDI'nın 31 Aralık 2013 bilançosunda en önemli sabit kıymet kalemi olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller",

HDI tarafından TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő.'nin 31.12.2013 tarihli ekspertiz raporundaki piyasa değeri ile revize edilmiştir. HDI'nın aktifinde yer alan diğer kalemler ile yükümlölüklere ilişkin değerler ise, piyasa değerini yansıttığı varsayımı ile bilançoda yer alan tutarlar üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2013 bilançosuna göre HDI'nın net aktif değeri 95.736.087 TL olarak belirlenmiştir.

TL	31 Aralık 2013	İndirgeme Oranları
Faal Otelles		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	247.380.000	%6,75 ve %9,25
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Centre	16.948.000	%6,75 ve %9,25
Trabzon Novotel	96.770.000	%6,75 ve %9,25
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	60.817.00	%6,75 ve %9,25
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	65.17.300	%6,75 ve %9,50
Bursa Ibis Otel	54.440.000	%6,75 ve %9,25
Esenyurt Ibis Hotel	57.700.000	%7,50 ve %9,50
Adana Ibis Hotel	39.500.000	%7,75 ve %9,50
İzmir Ibis Otel Projesi	46.833.000	%7,50 ve %9,75
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	35.270.000	%7,75 ve %10, 25
Tuzla Ibis Otel Projesi	16.470.000	%10.50
İştirakler		
511.336.900		
Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ő.	348.612.000	
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ő.	66.988.813	
Hotel Development and Investment BV	95.736.087	

PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	409.421	768.460
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	737.444.999	615.680.203
C	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
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.278.113.513	1.175.330.426
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	281.647.741	194.445.966
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.296.370	5.837.244
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	988.169.402	975.047.216
	Diğer Kaynaklar		-	-
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.278.113.513	1.175.330.426
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	398.565	760.888
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	95.736.087	153.768.282
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	763.683.318	466.603.742
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%57,70	%52,38
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%40,04	%44,92
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%40,01	%44,85
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28		
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%106,62	%68,40
8	Vadeli / Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,03	%0,06

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.

ÖDÜLLER

Akfen GYO, Avrupa'da "Ulusal Şampiyon" Olarak Yarışacak

Akfen GYO, faaliyet gösterdiği alanda yenilikler üretebilen, sosyal sorumluluk bilincine sahip, öncü kuruluşların ödüllendirildiği, Avrupa'nın en prestijli ödülleri "Avrupa İş Ödülleri"nde önemli bir başarıya imza atmıştır.

2014 yılı Avrupa İş Ödülleri'nin ilk aşamasında "Ulusal Şampiyon" seçilen Akfen GYO, Avrupa İş Ödülleri'nin bir üst elemesine katılacak ve 2014 yılında ülkemizi uluslararası arenada temsil edecektir. Şirket, yarışmanın ikinci aşaması olan Ruban d'Honneur (Onur Kurdelesini) için yarışacaktır. Katılımcı kuruluşların inovasyon, iş mükemmeliyeti ve sürdürülebilir başarı kriterlerinin değerlendirileceği yarışmanın sonuçları, 2014 Nisan ayında belli olacaktır.

2012 Faaliyet Raporu'na 4 Ödül Birden

Akfen GYO'nun "Akfen GYO'nun kapıları yeni başarıya açılıyor!" temasıyla hazırlanan 2012 faaliyet raporu, "Faaliyet Raporlarının Oscar'ı" olarak bilinen ARC Awards yarışmasında "Best of Turkey"de dahil olmak üzere toplam 4 ödüle layık görülmüştür.

Akfen GYO 2012 Faaliyet Raporu, özgün konseptiyle "Türkiye'nin En İyi Faaliyet Raporu" ödülünü kazanmıştır. Akfen GYO 2012 Faaliyet Raporu'nun kapağına, özel olarak tasarlanan, otel odalarının kapılarını açan kart görüntüsünde, içinde raporun dijital kopyası bulunan bir USB bellek yerleştirilmiştir. Bu özgün tasarımla Şirket, "En İyi Kapak Tasarımı" kategorisinde ise "Altın Ödül" almıştır. 2012 Faaliyet Raporu, bu ödüllerin yanı sıra "En İyi Rapor İçerik Tasarımı" kategorisinde Bronz Ödül, "Geleneksel Faaliyet Raporları" kategorisinde ise "Onur Ödülü" almaya hak kazanmıştır.

Amerika merkezli bağımsız kuruluş Mercomm tarafından bu yıl 27'si düzenlenen uluslararası yarışmaya kamu kurumları, özel şirketler, sivil toplum örgütleri ve dernekler katılmaktadır. Dünya çapında kurumsal yıllık faaliyet raporlarının değerlendirildiği yarışmaya 2014 yılında 34 ülkeden 2.260 başvuru yapılmıştır.

Creativity International Awards ve Galaxy Ödüllerinde Akfen GYO'ya Gümüş Ödül

Akfen GYO 2012 Faaliyet Raporu, dünyanın köklü reklamcılık ve tasarım yarışmalarından biri olan Creativity International Awards'da "GYO" kategorisinde Gümüş ödüle layık görülmüştür. Akfen GYO, bu başarılarının yanı sıra 2012 Faaliyet Raporu ile Galaxy Ödüllerini Yarışması'nda "GYO" kategorisinde "Gümüş" ödül almaya hak kazanmıştır.

Euromoney Gayrimenkul Ödüllerinde Üçüncü Kez "Türkiye'nin En İyisi"

Akfen GYO, Euromoney Gayrimenkul Ödüllerini 2013'te "Türkiye'nin En İyi Otel Geliştiricisi" seçilmiştir. Tüm dünyada iş çevrelerinin ilgiyle takip ettiği Euromoney dergisi tarafından gerçekleştirilen araştırma sonucunda Akfen GYO, "Türkiye'nin En İyisi" seçilerek, sektördeki başarılı konumunu dünyanın en saygın yayın gruplarından biri aracılığıyla da sergilemiştir.

Alanında uzman isimlere yöneltilen anketler sonucunda verilen Euromoney Gayrimenkul Ödüllerini, şirketlerin buldukları sektördeki performans ve güvenilirliklerini takdir etmesi açısından önem taşımaktadır. Uluslararası standartları hedefleyen yatırımları ve iş modeliyle istikrarlı bir büyüme gösteren Akfen GYO'nun üst üste üçüncü kez aldığı bu ödül, gayrimenkul sektöründeki başarısını taçlandırmıştır.

Misafir Memnuniyetinde "Mükemmellik Ödülü" Akfen GYO portföyünde yer alan Novotel Kayseri ve Ibis Otel Kayseri, "Excellence Award 2013" kapsamında, "Mükemmellik Ödülü"nü almaya hak kazanmıştır. Excellence Award 2013, "Tripadvisor.com" internet sitesi üzerinden misafir memnuniyet anket sonuçları göz önünde bulundurularak hazırlanmaktadır.

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ
YURT İÇİ OTELLER

İSTANBUL

NOVOTEL VE
IBIS OTEL İSTANBUL

IBIS OTEL ESENYURT

ESKİŞEHİR

IBIS OTEL

TRABZON

NOVOTEL

GAZİANTEP

NOVOTEL VE IBIS OTEL

KAYSERİ

NOVOTEL VE IBIS OTEL

BURSA

IBIS OTEL

ADANA

IBIS OTEL

İZMİR

IBIS OTEL





YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

NOVOTEL IBIS OTEL İSTANBUL

ARSA ALANI

11.720 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

06.01.2005

İNŞAAT ALANI

26.372 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

23.03.2007

ODA SAYISI (NOVOTEL)

208 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

MART 2007

★★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

ODA SAYISI (IBIS OTEL)

228 ODA

★★★★

Novotel ve Ibis Otel İstanbul Zeytinburnu arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2003 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış ve 06.01.2005 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır.

Havalimanı'na 10 km, Taksim'e 11 km mesafede İstanbul'un tarihi bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır. Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km, CNR ve serbest bölgeye 10 km, TÜYAP Fuar Merkezi'ne 27 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.



NOVOTEL



YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

IBIS OTEL ESENYURT İSTANBUL

ARSA ALANI

1.755,37 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

30.12.2010

İNŞAAT ALANI

7.331 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

28.12.2012

ODA SAYISI

156 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

OCAK 2013



İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Uydukent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt, Büyükkçekmece'de yer alan Ibis Otel Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete açılmıştır. Otel, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.

Ibis Otel Esenyurt, 156 oda, çok amaçlı salon, üç toplantı salonu, restoran, bar, açık ve kapalı otopark ile misafirlerine hizmet vermektedir.

IBIS HOTEL

ibis HOTEL



YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

IBIS OTEL ESKİŞEHİR

ARSA ALANI

6.806 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

27.07.2006

İNŞAAT ALANI

5.868 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

19.03.2007

ODA SAYISI

108 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

NİSAN 2007



İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Şehir merkezindeki konumuyla dikkat çeken Ibis Otel Eskişehir'in binası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve bina, Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine de oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Ayrıca tren istasyonuna yakınlığı, şehre ulaşım seçeneklerini zenginleştirmektedir.

Ibis Otel Eskişehir, toplam 108 oda, 80 kişilik toplantı odası, restoran, bar ve açık otopark içermektedir. Ibis Otel Eskişehir, ISO 9001 Uluslararası Kalite Standartları ve ISO 14001 Uluslararası Çevre Sertifikalarını 2011 yılında almıştır.



ibis
HOTELS



ibis
HOTELS



ibis

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

NOVOTEL TRABZON

ARSA ALANI

13.450 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

17.11.2006

İNŞAAT ALANI

15.232 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

27.08.2008

ODA SAYISI

200 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

EKİM 2008

★★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27.02.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır. Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otelidir.

Novotel Trabzon; 200 oda, 650 kişiye kadar toplantı kapasitesi, iş merkezi, "web-corner", kapsamlı spor ve sağlık merkezi, restoranı, barı ve havuzu ile hem iş hem de turistik amaçlı seyahatler için konforu ve şıklığı bir arada sunmaktadır. Otel, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.





NOVOTEL
HOTELS

NOVOTEL

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

NOVOTEL IBIS OTEL GAZİANTEP

ARSA ALANI

6.750 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

21.10.2008

İNŞAAT ALANI

18.825 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

06.11.2009

ODA SAYISI (NOVOTEL)

92 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

OCAK 2010

★★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

ODA SAYISI (IBIS OTEL)

177 ODA

★★★★

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanılan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Akfen GYO; tarihi, kültürel ve sosyal mekanlarıyla yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeken, sanayi ve ticaret alanında sunduğu fırsatlarla iş dünyasının gözde şehirleri arasında yer alan Gaziantep'te faaliyete açtığı otellerle iş insanlarına modern ve konforlu bir konaklama seçeneği sunmaktadır. Gaziantep'in tam merkezinde konumlanan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep, şehri beklentilerin üzerinde, yepyeni bir hizmet anlayışıyla tanıştırmıştır.

NOVOTEL

NOVOTEL



hotel ibis

TOVO

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

NOVOTEL IBIS OTEL KAYSERİ

ARSA ALANI

11.035,40 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

06.03.2008

İNŞAAT ALANI

11.064 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

27.03.2009

ODA SAYISI (NOVOTEL)

96 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

MART 2010

★★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

ODA SAYISI (IBIS OTEL)

160 ODA

★★★★

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir. Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

Novotel Kayseri, 96 oda, restoran, bar, kapasiteleri 120 kişiye kadar ulaşan dört toplantı odası, spor salonu ve otopark ile hizmet vermektedir. Novotel Kayseri, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.

Ibis Otel Kayseri, 160 oda, restoran, lobi bar ve otoparka sahiptir.

VOTEL



YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

IBIS OTEL BURSA

ARSA ALANI

7.961,79 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

17.06.2009

İNŞAAT ALANI

7.523 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

30.06.2010

ODA SAYISI

200 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

KASIM 2010

★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, 07.08.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biri olan Bursa'da, ticaret merkezlerine yakın konumuyla rahat bir imkan sunan Ibis Otel Bursa, çağdaş bir tasarımla hazırlanmış odalarıyla misafirlerine yüksek standartlarda hizmet vermektedir. Ibis Otel Bursa, dördü engelli odası olmak üzere toplam 200 oda, restoran, bar ve bir toplantı odası içermektedir.



ibis

hotel ibis

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

IBIS OTEL ADANA

ARSA ALANI

2.213 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

20.04.2011

İNŞAAT ALANI

9.047 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

25.04.2012

ODA SAYISI

165 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

EYLÜL 2012

★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana'da, şehir merkezinde bulunmaktadır. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda, belediye binasının hemen yanında konumlanan otel, uygun fiyatlarla yüksek kalite ve hizmet anlayışını bir arada sunmasıyla dikkat çekmektedir. Kendi kategorisinde rakipsiz olan Ibis Otel Adana'da, 165 oda, çok amaçlı salon, bir toplantı salonu, bar, restoran, kapalı ve açık otopark bulunmaktadır.

HOTEL





ibis HOTEL

YURT İÇİ OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT İÇİ OTELLER

IBIS OTEL ALSANCAK İZMİR

ARSA ALANI

629 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

10.10.2011

İNŞAAT ALANI

5.555 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

03.05.2013

ODA SAYISI

140 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

HAZİRAN 2013

★★★

İŞLETMECİ

TAMARIS TURİZM (ACCOR)

Arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün açtığı ihale ile otel yatırımı karşılığı 49 yıllığına kiralanmıştır.

Ibis Otel Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkanı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak Mahallesi'nde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.

Cephesi Atatürk Caddesi'ne bakan Ibis Otel Alsancak; 140 oda, bir toplantı salonu, bar ve restoran içermektedir.



YURT DIŞI OTELLER

FAAL DURUMDAKİ
YURT DIŞI OTELLER

KKTC

MERIT PARK OTEL (GİRNE)

RUSYA

IBIS OTEL (YAROSLAVL)

IBIS OTEL (SAMARA)

IBIS OTEL (KALININGRAD)





YURT DIŞI OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT DIŞI OTELLER

MERİT PARK OTEL GİRNE KKTC

ARSA ALANI

37.000 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

27.02.2004

İNŞAAT ALANI

33.387 M²

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

NİSAN 2007

ODA SAYISI

299 ODA

İŞLETMECİ

VOYAGER KIBRIS LTD. ŞTİ.



Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. 15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira SözlüŐmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ő. portföyündeki otel, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.

5 yıldızlı Merit Park Otel, 279 standart odasının yanı sıra iki engelli odası, 14 süit oda, iki delux oda, iki kral dairesi olmak üzere toplam 299 oda, iki restoran, SPA merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, toplantı ve konferans salonuyla hizmet vermektedir.



YURT DIŞI OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT DIŞI OTELLER

IBIS OTEL YAROSLAVL RUSYA

ARSA ALANI

4.432 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

12.02.2010

İNŞAAT ALANI

7.916 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

29.07.2011

ODA SAYISI

177 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

EYLÜL 2011



İŞLETMECİ

RUSSIAN MANAGEMENT
HOTEL COMPANY (ACCOR)

3 yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu yüksek kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir. Moskova'nın 250 km mesafedeki periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan cruise turizmi gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir. Altın Halka (Golden Ring) olarak bilinen kentlerin merkezinde bulunan şehir, Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.

Yaroslavl, Rusya Hükümeti'nin FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için seçtiği şehirlerden biri olması sebebiyle ilgi odağı haline gelecektir.

otel ibis





ibis HOTEL hotel

ibis HOTEL hotel ibis HOTEL hotel ibis HOTEL hotel

YURT DIŞI OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT DIŞI OTELLER

IBIS OTEL VE OFİS SAMARA RUSYA

ARSA ALANI

4.803,66 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

14.05.2009

İNŞAAT ALANI

11.749,25 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

02.12.2011

9.904,35 M²

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

MART 2012

ODA SAYISI

204 ODA

İŞLETMECİ

RUSSIAN MANAGEMENT
HOTEL COMPANY (ACCOR)



Akfen GYO, Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da iki önemli projeye imza atmıştır. 1,2 milyon nüfuslu şehrin merkezine 2 km uzaklıkta konumlanan Ibis Otel Samara ve Samara Ofis, havalimanı yolunun keřiștiđi ana arter üzerinde yer almaktadır.

Dünya standartlarında hizmet sunan ve marka değeri taşıyan otellerin azlığı, Samara'yı otel yatırımcıları açısından cazibeli hale getirmektedir. Akfen GYO, 1 Mart 2012 tarihinde hizmete açılan 13 katlı Ibis Otel Samara ile şehirde özellikle iş turizmine yönelik modern ve kaliteli bir konaklama alternatifi sunmuştur.

Ibis Otel Samara'nın iskan ruhsatı 02.12.2011 tarihinde, bina mülkiyeti ise 30.12.2011 tarihinde alınmıştır.





YURT DIŞI OTELLER

FAAL DURUMDAKİ YURT DIŞI OTELLER

IBIS OTEL KALININGRAD RUSYA

ARSA ALANI

5.099 M²

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

20.06.2011

İNŞAAT ALANI

6.322 M²

İSKAN RUHSAT TARİHİ

23.05.2013

ODA SAYISI

167 ODA

İŞLETMEYE AÇILIŞ TARİHİ

AĞUSTOS 2013



İŞLETMECİ

RUSSIAN MANAGEMENT
HOTEL COMPANY (ACCOR)

Otel, Kaliningrad Şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri'ne 450 metre mesafedir. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer merkezi konumunda olan Kaliningrad, yüksek endüstriyel ve kültürel potansiyeliyle bilinen, eski bir Prusya Őehridir. Bu potansiyele rağmen yüksek hizmet standartları sunan otellerin azlığı ve mevcut konaklama imkanlarının yetersizliği, Kaliningrad'ı otel yatırımcıları için cazibeli bir hale getirmiştir. Kaliningrad'ın Rusya Hükümeti'nin FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için seçtiği Şehirler arasında yer almasının, Őampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımları artırarak bölgeye hareket getirmesi beklenmektedir.





ibis

ИБИС ОТЕЛЬ

ibis
ОТЕЛЬ

ibis
HOTELS

будни*

2700 руб.

выходные*

2200 руб.

одноместные
и двухместные
номера

Завтрак с 4 до 12
Бесплатный WiFi

Иван Ковалев 01.08.2018
Иван Ковалев 01.08.2018

İNSAN KAYNAKLARI

AKFEN GYO, ÇALIŞANLARINA 2013 YILI BOYUNCA TOPLAM 596 SAAT EĞİTİM OLANAĞI SAĞLAMİŞTİR.

Akfen GYO'nun insan kaynakları stratejisi, Şirket'in vizyon ve misyonuna hizmet edecek doğrultuda oluşturulmaktadır. İşin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturma hedefi doğrultusunda çalışanların performans ve motivasyonlarını en yüksek düzeye taşıyarak dinamik bir ortam yaratmak, Akfen GYO'nun insan kaynakları anlayışının temelini oluşturmaktadır.

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 politikasının ayrılmaz parçası olarak gören 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.

ÇALIŞANLARIN EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DAĞILIMI

Şirket	Kişi Sayısı	Yüksek Lisans	Üniversite Mezunu	Lise Mezunu
Akfen GYO	13	2	8	3
Akfen GT	2	-	2	-
RHI ve RPI	16	1	14	1

AKFEN GYO'NUN SPONSORLUKLARI

AKFEN GYO, “ZİRVE BURASI” KONSEPTİ İLE GERÇEKLEŞEN GYODER ZİRVESİ'NİN SPONSORLARI ARASINDA YER ALMIŞTIR.

ArkiPARC 2013'ün Altın Sponsoru Akfen GYO

Akfen GYO, “Kentsel Kalite için Diyalog” temasıyla 10-11 Nisan tarihlerinde Haliç Kongre Merkezi'nde düzenlenen ArkiPARC 2013 etkinliğinde Altın Sponsor olarak yer almıştır. Gayrimenkul sektörünü bir araya getirmeyi amaçlayan etkinlikte, ulusal ve uluslararası konferans ve paneller düzenlenmekte, ArkiPARC Gayrimenkul Ödülü ile fiziksel çevrenin niteliğinin iyileştirilmesine katkı sağlayan kişi ve kurumlar onurlandırılmaktadır. ArkiPARC, söz konusu etkinlik ve ödüllerin yanı sıra katılımcıların bire bir ilişki kurmasını sağlayacak uygun buluşma ortamları yaratmayı hedeflemektedir.

Akfen GYO Türk Sinemasına Değer Katıyor

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

GREAT Kampanyası'na Konaklama Desteği

Akfen GYO, Birleşik Krallık ve Türkiye arasındaki ticari ilişkileri geliştirmek ve yeni iőbirlikleri yaratmak hedefiyle baőlatılan “GREAT” kampanyasına, portföyünde bulunan Ibis ve Novotel'lerde ücretsiz konaklama vererek destek olmuştur. Kampanya kapsamında, halihazırda Londra Şehir hatlarında kullanılan, Birleşik Krallık'ın simgelerinden iki katlı kırmızı Wrightbus marka Routemaster otobüs, Türkiye'nin farklı Őehirlerini 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 yanıtlamıőtır.

Gayrimenkul Zirvesi'nde Akfen GYO İmzası

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.

RİSK YÖNETİMİ

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'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 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 Grubun varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 1 defa toplanarak ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

Denetim Komitesi

Şirket'in;

- 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 denetimden 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.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir 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. 2012 yılı dağıtılabilir dönem karı bulunmadığından 2013 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

BAĞLILIK RAPORU

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 Aralık 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 işlemde dolayı Şirket'in böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan edilmektedir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A. AMAÇ, YETKİ VE SORUMLULUK

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. (Şirket), Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (BİST) düzenlemeleri ile SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, pay sahiplerinin, yatırımcılar ve sermaye piyasası uzmanlarının Şirket'le ilgili gelişmeler hakkında tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir bir şekilde ve en düşük maliyetle bilgilendirilmesi için bir Bilgilendirme Politikası uygular.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmıştır. Bilgilendirme Politikası'nın takibinden, gözden geçirilmesinden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Bilgilendirme Politikası'na ilişkin uygulamalar Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Birimi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sorumluluğundadır.

B. KAMUYU AYDINLATMA YÖNTEM VE ARAÇLARI

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu (TTK) hükümleri saklı kalmak üzere, Şirketimiz tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

- BİST'ye ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak BİST'ye ve KAP'a iletilen mali tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporu,
- Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular (izahname, sirküler, Genel Kurul çağrısı vb.),
- Kurumsal internet sitesi (www.akfengyo.com.tr),
- Telefon, elektronik posta, faks vb. iletişim araçları üzerinden yapılan açıklamalar,

- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Reuters, Foreks vb. veri dağıtım kuruluşlarına yapılan açıklamalar,
- Sermaye piyasası katılımcıları ile düzenlenen toplantı, tele-konferans veya bire bir görüşmeler.

C. ÖZEL DURUMLARIN KAMUYA AÇIKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

a. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanması

İçsel bilgilerin kamuya açıklanması SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemelerine uygun olarak yapılır.

Şirketimiz tarafından mevzuata uygun olarak yapılan özel durum açıklamaları yasal mevzuata uygun olarak KAP sistemine gönderildikten sonra en geç kamuya açıklama yapıldıktan bir sonraki iş günü içinde Şirket'in internet sitesinde (www.akfengyo.com.tr) ilan edilir ve en az beş yıl süreyle burada bulundurulur.

Özel durum açıklaması ile kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcı veya ilgili taraflara duyurulmaz.

b. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi

Şirketimiz, sorumluluğu kendisine ait olmak üzere, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, bunun kamunun yanıtılmasına yol açmaması ve Şirketimizin bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirketimizde içsel bilginin kamuya açıklanmasının ertelenmesi, Yönetim Kurulu kararına veya Yönetim Kurulu tarafından yetki verilen kişinin yazılı onayına bağlıdır. Bu onayda, ertelenen içsel bilgi, ertelemenin Şirketimizin yasal haklarının korunmasına etkisi, yatırımcıların yanıltılması riskini oluşturmadığı ve erteleme süresince bu bilginin gizliliğinin korunması için ne gibi tedbirleri alındığı bilgilerine yer verilir.

Erteleme kapsamındaki içsel bilginin gizlenmesi için gerekli tüm tedbirler alınır. Bilginin ertelendiği süreçte, bilgiyi korumakla yükümlü kişilerin kusuru üzerine, açıklanması ertelenen bilgiyle ilgili söylentiler çıkar veya bazı detaylar herhangi bir şekilde kamuya açıklanır ve bu suretle içsel bilgilerin gizliliği sağlanamazsa, gizliliği korunamayan içsel bilgiler derhal kamuya açıklanır. Ancak bu tür söylentilerin yayılması, Şirketimizin kusurundan kaynaklanmıyorsa ertelemeye devam edilebilir.

c. Ortaklık Haklarının Kullanımına İlişkin Açıklamalar

Aşağıdaki konulara ilişkin hususların Yönetim Kurulu kararı ile kesinleşmesi halinde özel durum açıklaması yapılır ve bu bilgiler ayrıca Şirketimizin internet sitesinde ilan edilir:

- Genel Kurul toplantı tarihi, saati, yeri ve gündeminin belli olması, Genel Kurul'a katılma hakkının ne şekilde kullanılabileceği, Genel Kurul'a katılmak veya vekaleten oy kullanmak isteyenlerin yerine getirmeleri gereken yükümlülükler,
- Gündem maddeleri ile gündem dışı konuların Genel Kurul'da görüşülerek karara bağlanması, Genel Kurul'un toplanamaması, toplam pay sayısı ve toplam oy haklarına ilişkin bilgiler,
- Kar dağıtımına ilişkin duyuru, yeni pay ihracı, sermaye artırımlarında tahsis, yeni pay alma hakkının kullanımı, artırılan payların iptali.

d. İçsel Bilginin Kamuya Açıklanmasına Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Tedbirler

Şirketimiz çalışanları Şirket'e ilişkin görevlerin ifa edilmesi veya Şirket adına iş ve işlemlerin yürütülmesi sırasında, sahip olabilecekleri henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiyi gizli tutma ve kendileri veya üçüncü şahıslara menfaat sağlamak amacıyla kullanmamaları veya yetkisiz olarak üçüncü şahıslara açıklamama yükümlülükleri konusunda bilgilendirilirler.

Bunun dışında Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından, SPK mevzuatına uygun olarak, iş akdi ile veya başka şekilde Şirketimize bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi tutulur ve listede değişiklik olduğunda güncellenir. Yasal mevzuata uygun olarak gereken zamanlarda SPK ve BIST'ye gönderilir. Listede yer alan herkes görevleri sırasında, içsel bilginin korunması ve gizlilik kurallarına uymaları konusunda yazılı olarak bilgilendirilir.

Diğer yandan, bilginin gizlilik kurallarına tabi olan avukatlara, bağımsız denetçilere, vergi danışmanlarına, kredi kuruluşlarına, proje danışmanlarına, finansal hizmet sunanlara vb. açıklanması, bu kişilerin görevlerini yerine getirirken bu bilgiye ihtiyaç duyuyor olmaları şartıyla yetkisiz açıklama olarak nitelendirilmemektedir. Bunun için, bilginin açıklanacağı kişinin yasal bir düzenleme, Ana Sözleşme veya özel bir sözleşme gereğince, söz konusu bilgileri gizli tutma yükümlülüğü altında olması gerekmektedir.

e. Özel Durum Açıklamalarını Yapmaya Yetkili Kişiler

Şirketimizin özel durum açıklamaları Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanır. Bu birim aynı zamanda kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemekle görevlidir.

Şirketimizde özel durum açıklamalarının yapılmasından sorumlu, Şirket'i temsil ve ilzama yetkili en az iki yönetici bulunur ve bu kişilerin adları, yetki ve unvanları BIST ve SPK'ya yazılı olarak bildirilir. Bu kişilerde değişiklik olduğunda bildirim yenilenir. Bu yöneticiler Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi ile yakın işbirliği içerisinde bu sorumluluklarını yerine getirirler.

D. FİNANSAL RAPORLARIN KAMUYA AÇIKLANMASI

Şirketimizin yıllık ve ara dönem finansal tabloları ve dipnotları SPK tarafından yayımlanan Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanır.

Finansal tablolar kamuya açıklanmadan önce Denetim Komitesi tarafından SPK tarafından yayımlanan muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşleri alınarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak sunulur ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanır.

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar, bağımsız denetim raporuyla birlikte, bağımsız denetim kuruluşunu temsil ve ilzama yetkili kişinin imzasını taşıyan bir yazı ekinde Şirketimize ulaştığı ve aynı gün içerisinde Şirketimiz tarafından finansal tabloların SPK ve BIST'ye bildirimine ilişkin Yönetim Kurulu kararına bağlandığı, bağımsız denetimden geçmemiş finansal tablolar ise, en geç Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından finansal tabloların kabulüne dair kararın alındığı tarihi izleyen ilk iş günü mesai saati bitimine kadar kamuya açıklanmak üzere SPK ve BIST prosedürlerine uygun olarak SPK ve BIST'ye gönderilir. Yıllık ve ara dönem finansal tablo ve faaliyet raporlarının ilanı ve bildiriminde, bu raporların doğruluğuna ilişkin sorumluluk beyanı da Şirket imza sirkülerine göre yetkilendirilmiş kişilerce imzalanarak BIST'ye gönderilmek suretiyle kamuya açıklanır. Finansal raporlar ayrıca SPK'nın düzenlemelerine uygun olarak KAP bildirimine olarak süresi içinde elektronik ortamda da iletilir.

Yıllık ve ara dönem finansal tablolar ile faaliyet raporları kamuya açıklandıktan sonra, Şirketimizin internet sitesinde (www.akfengyo.com.tr) yayımlanır ve en az beş yıl süreyle kamuya açık tutulur. Bu raporlar ayrıca her zaman Yatırımcı İlişkileri Birimi'nden de temin edilebilir.

Yıllık finansal tablolar ve faaliyet raporları, yıllık Olağan Genel Kurul toplantılarından en az 15 gün önce Şirket merkezinde ortakların incelemesine sunulur ve isteyen ortaklara gönderilir.

E. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

Şirketimizin yıllık ve ara dönem finansal tablo ve faaliyet raporlarının kamuya açıklanmasının hemen ardından, ilgili döneme ilişkin faaliyet sonuçlarının değerlendirildiği sunumlar, Şirketimizin internet sitesinde (www.akfengyo.com.tr) Yatırımcı İlişkileri Birimi'nde yayınlanır.

Sunumlarda, geçmiş faaliyet dönemine ilişkin bilgi ve değerlendirmelerin yanı sıra, geleceğe yönelik tahmin, beklenti ve değerlendirmelere de Şirketimizin genel stratejisi ve bütçe verileri çerçevesinde yer verilebilir. Diğer yandan bu tür tahmin ve beklentiler, geleceğin bilinmemesinden kaynaklanan bir takım risklere ve öngörülemez çeşitli faktörlere açıktır. Bu kapsamda sunumda, tahmin, beklenti ve değerlendirmelerin çeşitli varsayımlara dayandığına ve ileride gerçekleşecek sonuçların beklentilerden farklı olabileceğine dair bir açıklamaya yer verilir. Sonraki dönemlerde bu tür tahmin ve beklentilerin

gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, bu bilgiler revize edilir.

Şirketimiz ayrıca, finansal raporların ilanını takip eden günlerde isteyen tüm menfaat sahiplerinin katılımına açık bilgilendirme toplantıları veya telekonferanslar düzenleyebilir. Bu toplantılara Şirketimizin üst düzey yöneticilerinin katılımı esastır. Yapılacak toplantı ve telekonferanslara ilişkin katılım bilgileri Şirketimizin internet sitesi vasıtasıyla en az 15 gün öncesinden, toplantılarda kullanılacak sunumlar ise bir gün öncesinden ilan edilir. Düzenlenecek toplantı ve telekonferanslara ilişkin katılım bilgileri Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Birimi tarafından önceden talep eden herkese elektronik posta yoluyla gönderilir.

Yatırımcı ve analistlerden gelen taleplere bağlı olarak Yatırımcı İlişkileri Birimi ve üst düzey yöneticilerin iştiraki ile çeşitli yurt içi/yurt dışı yatırımcı/analist toplantılarına veya konferanslarına katılabilir. Bunun yanı sıra iş programının imkan verdiği ölçüde, talep eden yatırımcı ve analistlerle birebir toplantılar yapılır.

F. HABER VE SÖYLENTİLERİN TAKİBİ

Şirketimiz hakkında basın-yayın organlarında çıkan haberler günlük olarak, Şirketimizin anlaşılabilir olduğu halkla ilişkiler ajansı tarafından takip edilerek Şirketimize gönderilir.

Basın-yayın organlarında, piyasa veya internet ortamında yer alan ve Şirketimiz kaynaklı olmayan haber veya söylentilerin Şirketimizin hisse senetlerinin değerini etkileyebilecek öneme sahip ve daha önce özel durum açıklaması, izahname, sirküler, SPK tarafından onaylanan duyuru metinleri, finansal raporlar ve diğer kamuyu aydınlatma dokümanları kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikte olması halinde, bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda SPK veya BIST tarafından herhangi bir uyarı, bildirim veya talep beklenmeksizin bir özel durum açıklaması yapılır.

Ancak, bu tür haber veya söylentilerde yer alan bilgiler daha önce özel durum açıklaması, izahname, sirküler, SPK tarafından onaylanan duyuru metinleri, finansal raporlar vasıtasıyla kamuya duyurulmuş bilgilerden oluşuyor ve ek bir bilgi içermiyorsa veya Şirketimiz yönetimi tarafından yapılan değerlendirmelerde bu haber veya söylentilerin Şirketimizin hisse senetlerinin değerini etkileyebilecek öneme sahip olmadığı kanaati oluşmuş ise herhangi bir açıklama yapılmaz. Diğer yandan, bu tür haber veya söylentilerin Şirketimiz

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

tarafından kamuya açıklanması ertelenen bilgilere ilişkin olması durumunda, ertelemeye devam edip etmeme kararı ertelemeye karar veren yetkili kişi veya organın kararına bağlıdır. Şirketimiz, basın-yayın organlarında çıkan ancak ilgili mevzuat gereği özel durum açıklaması yapılması yükümlülüğü doğurmayan haber ve söylentilere ilişkin bir açıklama yapmak istediği durumlarda, Şirketimiz adına kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından basın yoluyla veya Şirket'in internet sitesi üzerinden tezip, basın açıklaması veya olayın önem ve mahiyetine uygun olarak bir özel durum açıklaması yapılabilir.

Basın-yayın organlarında çıkan haberlerle ilgili olarak; BIST veya SPK tarafından açıklama istenmesi durumunda, konu ile ilgili olarak yasal mevzuata uygun olarak özel durum açıklaması yapılır.

G. İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN KİŞİLER

Şirketimizde idari sorumluluğu bulunan kişiler, doğrudan ya da dolaylı olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin içsel bilgilerine düzenli erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir.

Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili olarak idari sorumluluğu bulunan kişiler ile mevzuat gereği bunlarla yakından ilişkili sayılan kişiler tarafından gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinin BIST'ye bildirilmesine ilişkin her türlü sorumluluk işlemi yapan kişiye aittir.

H. BASIN AÇIKLAMALARI VE KAMUYA AÇIKLAMA YAPMAYA YETKİLİ KİŞİLER

Şirketimizin faaliyetlerine veya finansal durumuna ilişkin olarak daha önce kamuya açıklanan bilgiler kapsamında olan ve ticari sır niteliğinde olmayan her türlü bilgi ve rapor talebi ile tüm sorular telefon, elektronik posta veya yapılacak toplantılar vasıtasıyla Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevaplandırılır.

Yazılı ve görsel medya ile çeşitli veri dağıtım kanallarından gelen röportaj ve söyleşi talepleri öncelikle Şirketimizin Kurumsal İletişim Birimi'ne yönlendirilir ve konuyla ilgili Şirket yetkililerinin koordinasyonu bu birim tarafından yapılır. Ayrıca, yapılacak basın toplantı ve açıklamaları da Genel Müdür, Murahhas Aza veya Yönetim Kurulu Başkanı onayı ile aynı birim tarafından koordine edilir.

Şirketimiz yöneticileri tarafından bu kapsamda yapılan açıklamalar esnasında herhangi bir içsel bilginin kasit

olmaksızın duyurulması durumunda, derhal özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin mevzuata uygun olarak ayrıca bir açıklama yapılır.

Yukarıda belirtilen süreç dışında, Şirketimiz çalışanları görevlendirilmedikleri sürece sermaye piyasası katılımcılarından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından gelen soruları cevaplandıramazlar.

Yatırımcı İlişkileri Birimi ve Kurumsal İletişim Birimi iletişim bilgileri Şirketimizin internet sitesinde yer almaktadır.

I. ANALİST RAPORLARI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket'le ilgili olarak hazırlanan analist raporlarını, hazırlayan firmanın mülkiyeti olarak kabul eder ve bu raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanmaz ve bu raporların hazırlanmasında kullanılan modele ve sonuçlarına ilişkin olarak herhangi bir sorumluluk kabul edilmez. Diğer yandan, talep edilmesi halinde, raporlarda yer alan bilgiler doğruluğu yönünden gözden geçirilebilir.

Şirketimizi takip eden analistlerin adı-soyadı, bağlı oldukları kurum ve iletişim bilgileri Şirketimizin internet sitesinde yayınlanır.

J. İNTERNET SİTESİ

Şirket internet sitesi (www.akfengyo.com.tr) kamuoyunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılır. Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri Birimi'nde en az;

- Ticaret sicili bilgileri,
- Son durum itibarıyla ortaklık yapısı,
- Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri hakkında bilgi,
- Özel durum açıklamaları,
- Yıllık ve ara dönem finansal tablolar ile faaliyet raporları,
- İlgili dönem içerisinde; Genel Kurul toplantılarına ilişkin çağrı, gündem, bilgilendirme dokümanı, toplantı tutanakları, hazırun cetvelleri, vekaleten oy kullanma formu,
- Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası ve kar dağıtım tarihçesi,
- Yönetim Kurulu'na bağlı komitelere ilişkin bilgiler,
- Yatırımcı sunumları,
- Menfaat sahiplerinin ihtiyaç duyabileceği diğer bilgiler yer alır.

AKFEN GYO ETİK KURALLARI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu "Etik Kurallar"ı bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak tanımlar. Bu kurallar ile Akfen GYO yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, Kurum çalışmalarının ve pay sahiplerinin en doğru yöntemleri kullanmaları ve en yüksek nitelikli tutumu sergilemelerini sağlamak hedeflenmektedir. Etik Kurallar, Akfen GYO kurumsal internet sitesinde yayımlanır ve çalışanlara yönelik programlarda açıklanır. Aşağıda belirtilen Akfen GYO Etik Kuralları'na, Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir.

AKFEN YÖNETİM POLİTİKASI

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın temel hedefi; Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projeleri geliştiren, lider otel yatırımcısı olmaktır.

Akfen GYO'nun vizyonu; gayrimenkul sektöründe yüksek karlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kar payı getirisi sağlamaktır.

Akfen GYO, iş planlarındaki faaliyetlerini, deneyimli kadrosunun katkılarıyla, geniş bilgi birikiminin temelinde dayandırmakta ve bu faaliyetleri iştirakleri ile birlikte yürütmektedir.

Akfen GYO Yönetimi, başarının ve geleceği teminat altına almanın, çalışanlarının katkısı ile işyeri huzuruna, güvenliğine ve yaptığı işlerin kaliteli olmasına bağlı olduğunun bilincindedir.

Akfen GYO Çalışanlarının Ana Prensibi, kalite hedefleri doğrultusunda, işlerini doğru ve tam olarak, zamanında yapmaktır. Akfen GYO, hizmet verdiği her kişi ve kurumu, kendi müşterisi kabul eder, bu anlayışla yönetim sistemini oluşturur.

Akfen GYO Yönetim Sistemi'nin amacı; yürürlükteki kanun ve yönetmelikler çerçevesinde, çevre, mesleki sağlık ve güvenlik ile ilgili tehlikelerin tanımlanması, gerekli risk analizlerinin yapılarak tehlikeleri kaynağında önlemek ve sürekli olarak çevre, can ve mal güvenliğini tehlikeye atabilecek durumları minimize ederek, çevrenin korunması, kirlenmenin önlenmesi ve yönetim sisteminin iyileştirilmesidir.

Akfen GYO Üst Yönetimi; bu amacı gerçekleştirmek üzere,

- Kalite, çevre, mesleki sağlık ve güvenlik konularında iyileştirme yapmak üzere, çalışanlarının bilinçlenmesi için eğitim ihtiyaçlarının planlanmasını ve verilmesini,
 - Teknolojik gelişmeleri de takip ederek, proje faaliyet alanlarında uygun çalışma ortamına yönelik sistemlerin kurulmasını,
 - İnsan ve çevre sağlığına uygun kaliteli malzeme ve teçhizat seçiminin sağlanmasını,
 - Geri dönüşümün desteklenmesini,
 - Bu politikaların Üst Yönetim tarafından gözden geçirilmesini,
- taahhüt etmektedir.

Akfen GYO çalışanları, takım halinde çalışma ruhu, Akfen GYO Ailesi duygusu ve birbirine olan güveni, sevgisi ve saygısı ile Akfen GYO'yu üstün ve sürekli başarılarla el birliğiyle ulaştıracaktır.

Sağlıklı, güvenli ve çevreye duyarlı bir çalışma kültürünü Akfen GYO'da oluşturmak ve sürekliliğini sağlamak, başta Üst Yönetim olmak üzere tüm çalışanların isteği ve sorumluluğudur.

Bu çerçevede "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimseyen Şirketimizin etik kuralları aşağıdaki gibidir:

1. Dürüstlük

Kurum dışı ve kurum içi tüm ilişki ve süreçlerde dürüstlük prensibi esastır.

2. Gizlilik

Çalışan, yaptığı görevle ilgili olsun veya olmasın, iş ve Kurum'u ile ilgili olarak öğrendiği bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrendiği sırları, bilgileri veya bunlara ilişkin belgeleri yetkili olmayan kişilere veya makamlara veremez veya açıklayamaz. Bu yükümlülük Kurum ile ilişkisinin sona ermesinde de devam eder.

AKFEN GYO ETİK KURALLARI

3. Çıkar Çatışması Durumları

Çalışanın iş ile ilgili tüm çalışmalarında Kurum'un çıkarlarını ön planda tutması esastır. Aşağıdaki durumlar çıkar çatışması yaratan durumlar olarak kabul edilir:

- Çalışanın ailesi ya da üçüncü dereceye kadar akrabalık ilişkisi olan kişilerin, Kurum ile ticari ilişkide bulunması,
- Çalışanın ailesi ya da üçüncü dereceye kadar akrabalık ilişkisi olan kişilerin, rakip şirketlerde mülkiyet ve çıkar ilişkisinin olması,
- Çalışanın ailesi ya da üçüncü dereceye kadar akrabalık ilişkisi olan kişilerin çalıştığı şirketlere iş vermesi,
- Çalışanın iş yaptığı firmalardan borç alması, ticari ilişkide olması.

4. Çıkar Çatışması

Bireysel çıkarlar ile Akfen GYO veya ilişkili kişi ve kurumların çıkarlarının çatışabileceği durumlar gözetilir ve önlenir. Şirket çalışanları görevlerini yerine getirirken, kurumun öz çıkarlarını her şeyden üstün tutar, kurum kaynaklarını veya itibarını kullanarak şahsına ya da yakınlarına çıkar sağlamak anlamına gelebilecek her türlü eylem ve davranıştan kaçınır.

Şirket çalışanları; Kurum'un kaynaklarını kötüye kullanmamaya, Şirket'in adını ve saygınlığını korumaya azami özeni gösterir.

5. Çıkar Çatışmalarının Önlenmesi

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve kuruluş yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılır ve Kurum yönetimi gerekli önlemleri alır. Kurum yönetimi ve çalışanları gözlemedikleri çıkar çatışması durumlarını yönetime bildirmekle yükümlüdürler. Böyle bir durumun ortaya çıkmasından sonra Kurumsal Yönetim Komitesi konuyu değerlendirerek gerekli çalışmaları yapar.

6. Sorumluluklarımız

Şirket, müşterilerine, çalışanlarına, pay sahiplerine, tedarikçi ve iş ortaklarına, rakiplerine, çevreye ve topluma karşı aşağıda sıralanan sorumlulukları yerine getirmeye azami özeni gösterir.

6.1 Yasalara ve Mevzuata Uyum Sorumluluğu

Şirket her türlü faaliyetinde gerek yurt içinde ve gerekse yurt dışında faaliyet gösterdiği ülkelerin yasalarına ve mevzuatına uygun hareket eder. Bu faaliyetlere ilişkin bilgi, belge ve kayıtlar düzenli ve eksiksiz olarak tutulur ve muhafaza edilir. Şirket tarafından kamuya açıklanacak ve yetkili mercilere sunulacak her türlü rapor, sunum, mali tablo ve dipnotlar yasalara, mevzuata ve Şirket içi düzenlemelere uygun olarak azami titizlikle doğru ve şeffaf olarak hazırlanır.

6.2 Görevde Özen Sorumluluğu

Çalışan, iş sözleşmesi ile üstlendiği işleri özenle yerine getirmekle yükümlüdür. İşinin gerektirdiği yetkinlikleri kazanmak/geliştirmek, gerekli bilgiyi edinmek için girişimde bulunmakla yükümlüdür. Kasıt, ihmal ve dikkatsizlik sonucu Şirket'e verdiği zararlardan sorumludur. Çalışan, kendisine verilen işlerin gereğine göre astlarına dağıtılıp zamanında sonuçlandırılmasından, üst yöneticisi tarafından verilen talimatların en iyi şekilde yerine getirilmesinden sorumludur. Her çalışan Şirket'i temsil ettiği bilinciyle, Şirket'in itibarını üçüncü şahıslara karşı korumakla yükümlüdür. Şirket'i zor duruma düşürecek davranış ve eylemlerden uzak durmakla yükümlüdür. Her çalışan bağlantıda bulunduğu diğer çalışanlar, iş ortakları ve paydaşlarla ilişkilerini iş ahlakı ve etik kurallara bağlı olarak yönetmekle yükümlüdür. Hiçbir çalışan, işiyle ilintili olarak üçüncü şahıs ya da kurumlardan yarar sağlayamaz, özel iş ilişkisine giremez, ödeme talep edemez ya da yapamaz.

6.3 Çevreye ve Topluma Karşı Sorumluluk

Şirket, faaliyetlerini gerçekleştirirken toplumsal yarar ve çevre bilinciyle hareket eder, çevresel bilinç konusunda yüksek standartlar uygulamayı hedefler. Çalışanların, müşterilerin ve faaliyet gösterdiği bölgede yaşayanların sağlığına ve haklarına zarar verebilecek çevresel kural ihlallerinden kaçınılır. Faaliyet gösterilen tüm iş alanlarında çalışmalarının çevre üzerindeki olumsuz etkilerini en aza indirecek şekilde hareket edilir ve çevre kirliliğini önleyici tedbirleri alınır. Doğal kaynakların tüketimi asgari düzeyde tutulur.

Topluma olan sorumluluklar çerçevesinde eğitime ve hayır işlerine yönelik faaliyetlere, çevre bilinci ve toplumsal bilinci artırmaya yönelik çalışmalara, kamu yararına olan aktivitelere, kültürel ve sosyal sorumluluk projelerine destek verilir.

Şirket, yurt dışında faaliyet gösterdiği ülkelerin gelenek ve kültürlerine duyarlı davranır, toplum yapısına uyum gösterir ve sosyal çevre üzerinde olumsuz etki yapabilecek unsurlardan kaçınır. Faaliyetlerine doğal çevre olduğu kadar, arkeolojik, tarihî, mimari ve kültürel eserleri korumaya yönelik tüm önlemleri alır.

6.4 Pay Sahiplerine Karşı Sorumluluk

Şirket faaliyetlerinde Şirket değerinin artırılması hedeflenir. Karlılık ve risk yönetimi arasında optimum bir denge kurmaya özen gösterilir. Şirket faaliyetleri; şeffaflık, hesap verebilirlik, sürdürülebilirlik, dürüstlük ilkeleri çerçevesinde yürütülür, bu hususları dikkate alınarak, yasalar ve mevzuat çerçevesinde ortakların bilgilendirme sorumluluğu yerine getirilir.

Şirket kaynakları verimli ve etkin kullanılır, israftan kaçınılır. Kısa vadeli hedefler ile uzun vadeli başarı arasındaki denge gözetilir.

6.5 İşyeri İlke ve Kurallarına Uyma Sorumluluğu

Çalışan, işyerinin; yönetimi, uyumu, disiplini, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili olarak koyduğu kurallara, bunlar ile ilgili olarak yayınlanan talimat, yönetmelik ve prosedürlere uymakla yükümlüdür.

6.6 Davranış ve İlişkilerde Özen Gösterme Sorumluluğu

Çalışan, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlar, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenleri belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirmekle yükümlüdürler.

6.7 Kurum Menfaatlerini Gözetme Sorumluluğu

Çalışan, Şirket'in yürüttüğü işi ve işyeriyle ilgili çıkarlarını korumak ve bu menfaatlere zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Çalışan, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz.

6.8 Rakiplerimize Karşı Sorumluluk

Şirket, faaliyet gösterdiği sektörlerin gelişmesi, sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerle beraber ortak menfaatlerin gözetilmesi ve sektöre olan güvenin sürekliliğinin devamı konusunda titiz davranır. Rakiplere karşı haksız rekabetten kaçınır, adil rekabet koşulları gözetilerek etik kurallar çerçevesinde hareket edilir.

6.9 Kişisel Bilgi ve Değişiklikleri Bildirme Sorumluluğu

Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Birimi'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

AKFEN GYO, ŞEFFAFLIK, ADİLLİK, SORUMLULUK VE HESAP VEREBİLİRLİK PRENSİPLERİNİ ŞİRKET KÜLTÜRÜNÜN BİR PARÇASI OLARAK GÖRMEKTEDİR.

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 03.01.2014 tarihinde yürürlüğe giren "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca gerek Şirket Esas Sözleşmesi gerekse kurumsal yönetim ilkeleri uyum sağlama yönünde azami ölçüde özen göstermektedir. Şirket uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmektedir. Şirketimiz kurumsal yönetim alanında en yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları durmaksızın atmakta ve İlkeler'de tavsiye niteliğinde düzenlenen bazı hükümlerin hayata geçirilmesi için çalışmaları aralıksız sürdürmektedir. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı etik kurallar, şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik prensiplerini Şirket kültürünün bir parçası olarak görmektedir.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne ("İlkeler") uyuma verdiği öneme istinaden, Şirket Ana Sözleşmesi'ni tadil ederek İlkelere uygun hale getirmiştir.

Söz konusu Ana Sözleşme değişiklikleri ile özetle;

- Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul tarafından seçileceği;
- Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklamanın yer alacağı;
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulacağı;

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulacağı, zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararlarının geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacağı;
- Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya performansa dayalı ödeme planı kullanılmayacağı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerektiği;
- Genel Kurul toplantılarının toplantı gününden en az üç hafta önce gerekli mercilere bildirilmesi ve toplantılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin bulunma şartı;
- Şirket'e ait ilanların üç hafta öncesinden yayımlanacağı gazeteler ve ilanların ayrıca şirket internet sitesinde yayımlanması;
- Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulması, görev ve sorumluluklarının belirlenmesi, üyelerinin seçimi ve çalışma esasları;
- Denetim Komitesine ilişkin esaslar;
- Kurumsal Yönetim Komitesine ilişkin esaslar; kabul edilmiştir.

Ayrıca, yürürlükteki Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile uyumun sağlanması amacıyla Şirket Esas Sözleşmesin'de işbu raporun ekler kısmında gösterilmiş değişiklikler 23 Mayıs 2013 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği hazırlanan Bilgilendirme Politikası 28.03.2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda görüşülüp onaylanmıştır. Bilgilendirme Politikası yazılı bir bildirme haline getirilerek Şirket'in www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde de ilan edilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde yerine getirilmesi gereken zorunlu düzenlemelere sözkonusu tebliğde belirtilen süreler içerisinde uyum sağlanmak üzere çalışmalara başlanmıştır.

16.02.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan kararla Şirketimiz Esas Sözleşmesine uygun olarak Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş, üye seçimi tamamlanmış ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak faaliyetlerine başlamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Şirketimizin 04.06.2012 tarih ve 2012/10 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile; Denetimden Sorumlu Komite'nin bağımsız 3 (üç) üyeden oluşmasına, Başkanlığı'na Sayın M. Dursun Akın'ın ve üyeliklerine Sayın A. Seyfi Usluoğlu ile M. Semih Çiçek'in atanmasına; Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirecek olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 3 (üç) üyeden oluşmasına ve Başkanlığı'na Sayın M. Semih Çiçek'in, üyeliklerine Sayın M. Dursun Akın ile A. Seyfi Usluoğlu'nun atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren faaliyet döneminde, Raporun 18.3.4 ("Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde birikimli oy sisteminin uygulanması") bölümünde belirtilen husus dışında İlgelere uymakta ve İlkeleri uygulamaktadır. Belirtilen bu hususun mevcut durum itibariyle önemli bir çıkar çatışmasına yol açmayacağı düşünülmektedir. Şirketimiz' in zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri' ne göre bulundurması gereken bağımsız Yönetim Kurulu Üye sayısı 2' dir. Bununla birlikte Yönetim Kurulu'nda bulunan üç bağımsız üye vasıtasıyla azınlık haklarının kullanılması mümkün kılınmıştır.

Şirketimizin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No:56 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir ve Başkanlığı'na Sayın Mustafa Dursun Akın'ın, üyeliklerine Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 26 Nisan 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının "Ücretlendirme Politikası" olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, Üst Yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesi amacıyla her aşamada desteklemektedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

Pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve iletişimi sağlamak amacıyla, Şirketimiz bünyesinde, Mayıs 2011'deki halka arz öncesinde yatırımcı ilişkileri birimi yöneticiliğini 31.12.2010 tarih ve 2010/35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Akfen GYO Finansman Müdürü Servet Didem Koç'un üstlenmesine karar verilmiştir. Servet Didem Koç'un SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisansları bulunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimimiz, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitésini artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek; ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, Şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir. Yatırımcı İlişkileri Birimi, organizasyon şemasında, Genel Müdür'e bağlıdır ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasındaki iletişim köprüsü olan Yatırımcı İlişkileri Biriminin başlıca görevleri şunlardır:

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, hisse senedi analistlerinin, yasal mercilerin (SPK, BİAŞ, MKK vb.) ve finans alanında yayın yapan kuruluşların, Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini yanıtlamak, istikrarlı olarak doğru ve eş zamanlı bilgiye ulaşılmasını sağlamak, mevcut bilgileri güncellemek,
- Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'na yapılacak özel durum açıklamalarını hazırlamak, İngilizce olarak da hazırlayarak Şirket'in resmi internet sitesi üzerinden yatırımcılar ile paylaşmak,
- Şirket hakkında yapılacak her türlü duyuruyu gözden geçirmek, finansal sonuçlarla ilgili duyuruları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlamak,
- Pay sahiplerini ve potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek üzere internet sitesinde oluşturulan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nü güncellemek, elektronik haberleşme olanaklarını kullanmak,
- Yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılar ile hisse senedi ve sektör analistlerinden oluşan veri tabanı oluşturmak,
- Yurtdışında veya yurtdışında mevcut ve potansiyel yatırımcılar ve analistlerle organize edilen yatırımcı ilişkileri toplantılarına Şirket'i temsilen katılımı sağlamak,
- Analistlerinin yazdıkları raporları incelemek, takip etmek, Sektörle ilgili önemli gelişmeleri ve istatistikleri takip etmek,
- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuatına, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasının temini babında gerekli önlemleri almak,
- Genel Kurul Toplantısı'nda, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- Kurumsal Yönetim ve Kamuyu Aydınlatma ile ilgili her türlü hususun mevzuata uygun olarak gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri <http://www.akfengyo.com.tr> adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin işlemleri SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisanslarına sahip Servet Didem KOÇ tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda, Yatırımcı İlişkileri Birimi'nde görev alanların bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

Servet Didem KOÇ,
Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü,
Levent Loft - Büyükdere Cad. No:201 C blok
K.8 34394 Levent, İstanbul - TURKEY
Tel :+90 212 371 8700
Fax: +90 212 279 6262
dcolakoglu@akfengyo.com.tr
gyoyatirimci@akfengyo.com.tr

18 Şubat 2014 tarihi itibarıyla Şirketimiz sermayesini temsil eden hisse senetlerinin %29,6'sı halka açık olup, bunun yaklaşık %17,5'i yabancı yatırımcılar takasında bulunmaktadır. 2013 yılı içinde pay sahipleri ve yatırımcıları bilgilendirmeye yönelik olarak düzenlenen yurtdışında ve yurtdışında çeşitli yatırım konferansına katılım sağlanmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunulmuştur.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince 2013 yılı içerisinde 40 adet özel durum açıklaması kamuoyuna duyurulmuş, bu duyurular ayrıca Şirketimizin internet sitesinde de yayımlanmıştır. 2013 yılında telefon ve elektronik posta yoluyla pek çok yatırımcı ve analist sorularına cevap verilirken, performans, yatırım ve gelişmelerin yer aldığı yatırımcı raporları her ay kamuya açıklanmış ve yatırımcılara gönderilmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Tüm pay sahipleri, potansiyel yatırımcılar ve analistler arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında eşit davranılarak, açıklamalarımızın aynı içerikle herkese aynı zamanda ulaştırılması esastır. Bilgi paylaşımı çerçevesinde, pay sahipleri ve piyasa oyuncularını ilgilendirecek her türlü bilgi, özel durum açıklamaları ile duyurulmakta ve tüm özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak Şirket internet sitesinde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacıyla yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde Türkçe ve İngilizce olarak sunulmaktadır.

Şirketimize herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

4. Genel Kurul Bilgileri

2013 yılında Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mayıs 2013 tarihinde, saat 14.00'de Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

TTK 419. madde uyarınca Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış olan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" 23 Mayıs 2013'de Olağan Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

Genel Kurul toplantılarına ilişkin ilan ve duyurular mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

İnternet sitesinde yayımlanan Genel Kurul toplantı duyurularında; toplantı gün ve saati, toplantı yeri, gündem, davetin Yönetim Kurulu tarafından yapıldığı ve pay sahiplerinin Genel Kurula katılım prosedürü açıklanmıştır.

Genel Kurul'un toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst seviyede sağlamaktadır. Genel Kurul Bilgilendirme Notu toplantı tarihinden en az 2 hafta önce hazırlanıp web sitemizde yayınlanmaktadır.

Genel Kurul toplantıları, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmektedir.

TTK ve SPK mevzuatına göre yapılacak elektronik genel kurul için esas sözleşme tadili çalışmaları yapılmış ve çalışanların gerekli altyapı için sertifikalı çalışmaları tamamlanmıştır. 2013 yılında gerçekleşen Genel Kurul toplantısı elektronik olarak yapılmıştır.

Genel Kurul toplantılarının yapıldığı Toplantı Salonu Şirket merkezinde olup, bütün pay sahiplerinin katılımına imkan verecek özelliktedir. Genel Kurul toplantılarımız kamuya açık olarak ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Hükümet Komiseri gözetiminde yapılmaktadır.

Genel Kurul toplantılarında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir şekilde belirtilmiştir, kullanılan ifadeler farklı yorumlara yol açacak mahiyette değildir; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmek ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmaktadır.

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfengyo.com.tr) ulaşabilmektedir.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Oy Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkının en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşme'sine göre tüm hisselerin 1 pay karşılığı 1 oy hakkı vardır. A, C ve D Grubu hisseler nama yazılı olup BİAŞ' da işlem görmemektedir.

Şirketimizde oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

Azlık Hakları

Şirketimizde azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme'de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Ayrıca üç tane Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi vasıtasıyla da kullanılabilir. Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler azlığın yönetimde temsil edilmesini sağlamaktadır.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde birikimli oy kullanma yöntemine (henüz) yer verilmemekte birlikte, mevzuattaki gelişmeler çerçevesinde bu yöntemin avantajları ve dezavantajları Şirketimizce değerlendirilecektir.

Pay sahiplerine eşit işlem ilkesi

Azlık ve yabancı pay sahipleri dahil, tüm pay sahiplerine eşit muamele edilir.

6. Kar Payı Hakkı

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtımını kararlarını belirlemektedir.

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre, Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca, Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

- a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü:

- b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü:

- c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

- d) Kalan dağıtılabılır safi karın %0.6'sı işbu Şirket Esas Sözleşmesinin 6. maddesinin (u) bendinde değinildiği şekilde belirlenen vakıflara öncelikle ödenir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

- e) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası c bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

- f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 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 sunulmuştur. Ayrıca Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası faaliyet raporunda yer almakta ve Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

2012 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

7. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temliki Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ne göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ne göre; halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri gereği hazırlanan Şirketimizin bilgilendirme politikası 28.03.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında görüşülüp onaylanmıştır.

Bilgilendirme politikası yazılı bir bildirme haline getirilerek www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde de ilan edilmiştir.

Bilgilendirme Politikası'nın takibinden, gözden geçirilmesinden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu'na, Denetim Komitesi'ne ve Yatırımcı İlişkileri Birimine "Bilgilendirme Politikası" ile ilgili konularda bilgi verir ve önerilerde bulunur. Yatırımcı İlişkileri Birimi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir.

Kamuyu Bilgilendirme Politikası, Şirketin geçmiş performansını ve gelecek beklentilerini, genel kabul gören muhasebe prensipleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; tam, adil, doğru, zamanında ve anlaşılabilir bir şekilde, pay sahipleri, yatırımcılar ve sermaye piyasası uzmanları (sermaye piyasası katılımcıları) ile eşit bir biçimde paylaşarak, her zaman aktif ve şeffaf bir iletişimi sağlamayı amaçlamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulmaktadır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemelerine uygun olarak hareket etmektedir. Şirketimizin uyguladığı kamuyu aydınlatma esasları ve araçları ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

- "Yatırımcı İlişkileri Birimi" kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlidir. Şirket dışından gelen sorular Kurumsal Yönetim Komitesi, Genel Müdür (CEO) veya bu kişilerin bilgisi dahilinde "Yatırımcı İlişkileri Birimi" tarafından cevaplandırılmaktadır. Sermaye piyasası katılımcıları ile iletişim ve yapılan tüm görüşmeler, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından gerçekleştirilmektedir.

- Kamuya yaptığımız açıklamalarda, yasal düzenlemelerle öngörülenlere ek olarak, basın bültenleri, elektronik veri dağıtım kanalları, elektronik posta gönderileri, pay sahipleri ve potansiyel yatırımcılarla yapılan toplantılar ve internet sitesi üzerinden yapılan duyurular gibi kamuyu aydınlatma araç ve yöntemleri de etkin bir şekilde kullanılmaktadır.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde tanımlanmış olan Etik Kurallar bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kuralları açıklamaktadır. Etik kurallar Şirketimiz internet sitesinde kamuoyu bilgisine sunulmaktadır.
- Şirketimizin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilmektedir.
- Şirketimizin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulmaktadır.

Kamunun Aydınlatılmasında Periyodik Mali Tablo ve Raporlar ve Bağımsız Denetim

Mali tablolarımız ve dipnotları konsolide bazda SPK'nın Seri:II, No:14.1 Tebliği kapsamında ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) uygun olarak hazırlanmakta; Uluslararası Denetim Standartları (UDS)'na göre bağımsız inceleme ve denetimden geçirilmekte ve kamuya açıklanmaktadır.

Özel Durum Açıklamaları

Şirketimizin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler, mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuoyuna duyurulmaktadır.

SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle uygulanan yaptırım bulunmamaktadır.

Yabancı borsalarda kote sermaye piyasası aracımız bulunmadığından, ilave kamuyu aydınlatma yükümlülüğümüz doğmamaktadır.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Gerek mevzuat hükümleri ve gerekse Şirket çalışanları ile akdedilen hizmet akitleri gereğince, bazı kilit noktalarda bulunan ve isimleri aşağıda yer alan kişiler de bu kapsamda yer almaktadır:

- Hamdi Akın, Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkanı
- İrfan Erciyas, Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi /Murahhas Aza
- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı
- Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Cılız İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi
- Hüseyin Kadri Samsunlu, Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Vedat Tural, Genel Müdür
- Hülya Deniz Bilecik, Genel Müdür Yardımcısı (Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler)
- Memduh Okyay Turan, Genel Müdür Yardımcısı (Operasyon)
- Servet Didem Koç, Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
- Yusuf Anıl, Muhasebe Müdürü
- Hüseyin Yılmaz, Finansal Kontrolör
- Harun Denek, Akfen Holding Finansal Raporlama Müdürü
- Sezen Kolcu, Akfen Holding Finansal Raporlama Uzmanı
- Murat Yazıcıgil, Akfen Holding Bütçe ve Raporlama Uzmanı
- Sabahattin İlhan, Akfen Holding Bilgi İşlem Müdürü
- Seçkin Yetkin, Akfen Holding Bilgi İşlem
- Hatice Nesrin Tuncer, KPMG Sorumlu Ortak Başdenetçi
- Mustafa Şafak Erdur, KPMG Denetçi
- Hayim Hasan, KPMG Denetçi
- Berkay Yıldız, KPMG Denetçi Yardımcısı
- Şölen Öztürk, KPMG Denetçi Yardımcısı
- Buğra Cemil Sarıyıldız, KPMG Denetçi Yardımcısı

Denetim yapılan dönemlerde KPMG uzmanları içeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler arasında yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, içeriden öğrenebilecek durumda olan kişilerin listesi Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer almaktadır. Ayrıca listenin zaman zaman yeniden belirlenmesi halinde, listenin yeni halinin internet sitesinde duyurulması temin edilmektedir.

Özel Durumlar Tebliği Madde 7’de yer aldığı üzere İçsel Bilgilere düzenli erişimi olan kişiler MMK’ya bildirilmekte ve değişiklik olduğunda en geç iki iş günü içinde gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, SPK İlkeleri’nin öngördüğü şekilde Şirketimizin internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

“Yatırımcı İlişkileri Birimi” ile ilgili tüm konular www.akfengyo.com.tr internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. Şirketimizin antetli kağıdında internet sitemizin adresi açık bir şekilde yer almaktadır. www.akfengyo.com.tr internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibarıyla Yönetim ve ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Ana Sözleşme’nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzahname ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Periyodik mali tablo ve raporlar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm Madde 1.1.1'de sayılan bilgilerden Şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet raporu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, mevzuatta belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmaktadır. Faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlar dikkate alınmakta ve buna göre hazırlanmaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamaları ve etik kuralları, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır. Menfaat sahipleri Şirket'in mevcut mevzuat gereğince oluşturduğu bilgilendirme politikası çerçevesinde sürekli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, basın bültenleri, faaliyet raporu, internet sitesi ve şeffaflığa dayalı bilgilendirme politikamız kapsamında uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarının işlerini yaparken, Şirket'in çıkarlarını kendisi, ailesi ve yakınlarının çıkarlarından üstün tutarak, yükümlülüklerini yerine getirmeleri beklenir. Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar.

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve Şirket yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılır ve Şirket yönetimi gerekli önlemleri alır.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye aynı zamanda komite başkanları olan bağımsız üyeler vasıtasıyla iletebilmektedir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır. Ancak Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler Şirket'in ve hissedarların yanı sıra tüm menfaat sahiplerinin de yönetimde temsil edilmesini mümkün kılmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınmaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz 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. Çalışanlarımızdan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikayet olmamıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 31'dir.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu "Etik Kuralları" bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak açıklamış, internet sitesinde yayınlamıştır.

Bu kurallar ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, Şirket çalışmalarını ve pay sahipleri ile ilgili olarak en doğru yöntemlerin kullanılması ve en yüksek nitelikli tutumun sergilenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir.

Bu konularla alakalı olarak Şirketimiz veya bağlı ortaklıkları aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun oluşumu ve seçimi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gerçekleştirilmekte olup, buna ilişkin esaslar Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde yer almaktadır.

Buna göre:

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. 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. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad, soyadları ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı- İcracı Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Ciliz İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı

olmayan Yönetim Kurulu Üyesi

- Hüseyin Kadri Samsunlu, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Vedat Tural, Genel Müdür

ÖZGEÇMİŞ

İbrahim Süha Güçsav

Yönetim Kurulu Başkanı

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan İbrahim Süha Güçsav, yüksek lisans öğrenimini Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde 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. Mart 2010 – Mayıs 2012 tarihleri arasında Akfen Holding 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 TA V Havalimanları Holding A.Ş., Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Mustafa Keten

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1968 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İktisadi İşletmecilik Bölümü'nden mezun olan Mustafa Keten, iş yaşamına 1970'te Devlet Planlama Teşkilatı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Yüksek lisansını 1978'de Hollanda Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, Kalkınma İdaresi alanında tamamlamıştır. 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 Keten, 1999 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Keten, Avrasya İş Konseyi, Türk-Rus İş Konseyi ve Türk-Gürcü İş Konseyi'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Türk-Moldova İş Konseyi'nin de Başkanlığı'nı yapmıştır. Halen Türk-Gürcü İş Konseyi Başkan Yardımcısı, TYD Yönetim Kurulu Üyesi ve TO BB Turizm Meclisi Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.

Pelin Akın Yönetim Kurulu Üyesi

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın, iş hayatına Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başlamıştır. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına alınmıştır. DEİK İspanyol İş Konseyi'nde etkinlik ve organizatörlük sorumluluğu, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde ise farklı çalışma gruplarında yer alan Akın, aynı zamanda Türkiye-İngiltere ilişkilerini geliştirmek üzere oluşturulan Tatlı Dil Konferansı'nın organizasyonundan sorumludur. Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı'nda (TİKAV) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Akfen Holding'in ana sponsor olarak destek verdiği Duke of Edinburgh International Awards 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. TÜSİAD, 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'da ise Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Selim Akın Yönetim Kurulu Üyesi

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-İrak İş Konseyi Yürütme Kurulu ve TAV Havalimanları Holding Akfen GYO Riskin Erken Saptanması 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, Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sıla Cılız İnanç Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları, şirket birleşmeleri ve devir almaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/ imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin halka arz süreçlerinde yer almıştır. Sıla Cılız İnanç, Akfen Holding A.Ş.'nin Genel Müdür Yardımcısı olup, Akfen Holding'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.

Hüseyin Kadri Samsunlu Yönetim Kurulu Üyesi

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan Hüseyin Kadri 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.

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Ahmet Seyfi Usluoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

M. Semih Çiçek

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Dursun Akın

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Maliye Bölümü'nden mezun olan Mustafa Dursun Akın, kariyerine 1975 yılında Vakıfbank'ta Teftiş Kurulu Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. 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 GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Vedat Tural

Genel Müdür

1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Vedat Tural, askerlik döneminde 736 dairelik lojman inşaatında Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaat'ın bir yıl süreyle Hava Teknik Okul Komutanlığı adına inşaat kontrollüğü yapmıştır. Vedat Tural, profesyonel iş yaşamına 1984- 1989 yıllarında Yüksek 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, daha sonra 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 1 Mayıs 2007 tarihinde Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1 Kasım 2012 tarihinde de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olarak atanmıştır. Bugüne kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yaptığı yurt içi ve yurt dışı projeler olmak üzere topla 20 otelin inşaatlarında bulunmuştur.

Şirketimizde İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Üyesi yoktur.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nden Sayın Mustafa Dursun Akın, Mehmet Semih Çiçek ve Ahmet Seyfi Usluoğlu, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri Bağımsızlık Kriterleri'ne uygun olarak bağımsızlık niteliğine sahiptir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin faaliyet döneminde bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

Mevzuat uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışındaki görevleri özgeçmişlerinde açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir.

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14. maddesinde konuya ilişkin esaslar belirtilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'in faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yükseköğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm Yönetim Kurulu Üyelerine hizmet üzere Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarımız etkin ve verimli bir şekilde planlanmakta ve gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Ana Sözleşmesi ile de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır.

- Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir,
- Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir,
- Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir,

- Yönetim Kurulu kararları toplantıya katılanların çoğunluğunun aynı yöne oy kullanması ile tesis edilir,
- Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır, oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir,
- Yönetim Kurulu'na, tüzel kişi hissedarı temsil eden üyenin söz konusu söz konusu tüzel kişilikle hiçbir alakasının kalmadığı ilgili tüzel kişi hissedar tarafından ihbar edilirse, söz konusu üye istifa etmiş kabul edilir ve yönetim kurulu bu üyenin yerine ilgili tüzel kişi hissedar tarafından belirlenen kişiyi yeni yönetim kurulu üyesi olarak seçer,
- Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Şirket ile Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin Tebliğin 1.3.7nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 23.05.2013 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumlulukları; işlevleri ile tutarlı ve hiçbir şüpheye yer bırakmaksızın, Genel Kurul'a tanınan yetki ve sorumluluklardan ayrılabilir ve tanımlanabilir biçimde düzenlenmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri yetkilerini imza sirkülerine istinaden kullanmaktadır.

Her ortak, her ne suretle olursa olsun öğrenmiş olduğu Şirket'e ait sırlarını, sonradan hissedarlık haklarını kaybetmiş olsa dahi daima gizli tutmaya mecburdur. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen ortak meydana gelecek zararlardan Şirket'e karşı mesuldür. Ancak, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca açıklanması gereken bilgiler hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz.

17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin

2013 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, işlerin ilerleyişini takip etmek, kendisine arz olunacak hususları hazırlamak, bütün önemli meseleler hususiyle bilançonun hazırlanmasına karar vermek ve alınan kararların uygulanmasını gözetmek gibi çeşitli konularda üyeler arasından gerektiği kadar komite veya komisyon kurabilir.

Komiteler çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in uluslararası ölçekte kabul görmüş Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yönetilmesi için gerekli yapı ve uygulamaların oluşturulması, geliştirilmesi ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi, gelişim ve kariyer planlamalarının koordine edilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na yardımcı olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Akfen GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üyeden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,

- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
M. Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, ilkeler ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Denetim Komitesi Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üyeden oluşur.

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri, Akfen GYO Ana Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, görev ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Denetim Komitesi, her türlü iç ve bağımsız dış denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim Tebliği ile verilen görevlerin yürütülmesinden sorumludur.

Denetim Komitesi'nin üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Denetim Komitesi Başkanı
Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi Üyeleri
M. Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye, azlık ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımını teminen, hem Kurumsal Yönetim Komitesi hem de Denetim Komitesi'nde yer almaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz 14 Mart 2013 tarihli 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 Mustafa Dursun Akın'ın başkan, Sayın Pelin Akın ve Sayın Selim Akın'ın üye olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalardan sorumludur, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

18. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Risk Yönetimi faaliyetlerini aktif hale getirmek amacıyla DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)`nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması konusunda eğitimler, birebir görüşmeler ve çalıştaylardan oluşan çalışmaların yapılmasına karar verilmiş ve çalışmalar 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirketimiz Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetim Komitesi'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır.

İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin ihdası ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, Denetim Komitesi'nin organizasyonu içerisinde yerine getirmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Dursun Akın mevcut Denetim Komitesi'nin Başkanlığını yürütmektedir.

19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Misyon

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

Vizyon

Gayrimenkul sektöründe yüksek karlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kar 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 ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la münhasıran ortaklık
- Türkiye'nin büyük şehirlerinin artan ticari aktivitesi
- Türkiye'nin artan iç ve dış turizm hacmi tek konuya uzmanlaşma sonucunda yüksek otel yatırımcılığı know-how'ı komşu coğrafyaya know-how ihracı
- Düşük riskli ve operasyon sorumluluğu içermeyen uzun süreli kira sözleşmeleri ve otellerin performanslarıyla artan düzenli kira geliri

Kurumsal Politika

Kaliteli insan ve uzman ekip çalışmasının yaratacağı itici güçle ilk günden bu yana kazandığı bilgi birikimini, organizasyon yeteneğini ve teknolojinin sunduğu olanakları kullanmak.

Prensipier

İyi yetişmiş, deneyimli insan kaynağıyla çalışarak; üretimde, yapımda ve iş yönetiminde kaliteyi ön plana almak, taahhüdü altındaki işleri zamanında ve kaliteli şekilde tamamlamak.

Yönetim Kurulu; Murahhas Aza ve üst yönetim ile birlikte tartışarak ilgili dönemlere ait stratejik hedefleri belirler. Yönetim Kurulu ayrıca şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini, ve geçmiş performansını sene sonu performans değerlendirme süreci kapsamında gözden geçirir.

20. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2012 yılı faaliyetleri için yapılan 23.05.2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Akfen GYO A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



Ahmet Seyfi USLUOĞLU

15.05.2013

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Akfen GYO A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



Mustafa Dursun AKIN

15.05.2013

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Akfen GYO A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisismlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirket’e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.



M. Semih ÇİÇEK

15.05.2013

KURUMSAL RİSK YÖNETİMİ EL KİTABI

1. Kısaltmalar

KRY: Kurumsal Risk Yönetimi

Akfen Grubu / Akfen Şirketler Grubu: Akfen Holding, Akfen İnşaat, Akfen HES, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Rusya

2. Prosedürün Amacı

Bu prosedürün amacı, Akfen Grubu'nun faaliyetleri sırasında maruz kalınan/kalınabilecek olan risklerin izlenmesi, kontrol edilmesi ve takibi için tasarlanmış sürecin tanımlanmasıdır.

Kurumsal risk yönetimi, şirketlerin önemli risklerinin tanımlanmasını, kontrol süreçlerinin değerlendirilmesini, doğru risklerin doğru miktarda alınmasını, bu risklerin uygun süreçler ile yönetilmesini ve risklerin kabul edilebilir seviyelere düşürülmesi için aksiyon planlarının geliştirilmesini sağlamaktadır.

Kurumsal risk yönetimi bir yönetim ve kontrol fonksiyonu olduğu kadar yeni Türk Ticaret Kanunu ile yasal olarak da gerekli hale gelmiştir. Bu prosedür risk gruplarının ve fonksiyonların KRY hedeflerine ulaşılması için yerine getirmeleri gereken sorumlulukları da içermektedir.

3. Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Programı ve Amacı

Kurumsal Risk Yönetimi Programı'nın amacı Akfen Grubu genelinde risklerin tanımlandığı, ölçüldüğü ve bu risklere en etkin ve verimli tekniklerle en uygun cevapların verildiği bir ortamın oluşmasını sağlamaktır. Akfen Grubu, kurumsal risk yönetimi sırasında tehditler ile birlikte fırsatları da göz önünde bulundurur.

Şirketler, karar alma süreçleri içine karar alanı ile ilgili risklerin de göz önünde bulundurulmasını sağlayacak faaliyetleri standart olarak yerleştirmiş olmalıdırlar. Başarılı bir Kurumsal Risk Yönetimi programı için dinamik bir yapının oluşturulması önemlidir.

Her şirket, bölüm ve çalışan, bu prosedür doğrultusunda riskleri yönetmekle sorumludur. Riskleri yönetirken tüm süreçler bu prosedür ile uyumlu şekilde yürütülmelidir.

Şirketler riski azaltma, transfer etme, kabul etme veya riskten kaçınma kapasitelerini analiz etmeli ve tanımlamalıdır. Bu tanımlama şirketlerin stratejik hedefleri ve risk iştahları ile uyumlu olmalıdır.

Risk yönetimi programları şirketlerin kurum kültürüne bağlı olarak gelişir. Bu bağlamda tüm önemli riskler belirlenmeli, önceliklendirilmeli, stratejik ve operasyonel hedefler ile bağdaştırılmalı ve değerlendirilmelidir.

Risk değerlendirmeleri, şirketin içinde bulunduğu sektör, şirketlerin, bölümlerin strateji ve hedefleri kadar dış/çevresel etkilerin de algılanması ile başlar. Risk değerlendirmesi, tehditlerin ve fırsatların algılanması ve bu tehditlerin/fırsatların şirketin risk iştahı doğrultusunda ölçülmesi ile sonuçlanır. Nihai olarak risk değerlendirmeleri; riski azaltma, transfer etme, kabul etme veya riskten kaçınma kararının şirketler tarafından bilinçli şekilde alınmasını sağlar.

Risk yönetimi programının başarılı olmasında başlıca etken, Akfen Grubu'nda görev alan tüm çalışanların şeffaflık ve açık iletişimin olduğu bir şirket kültürünün oluşturulmasına ve sürdürülmesine destek olmasıdır. Kurumsal Risk Yönetimi programı devreye alındıktan sonra risklere ilişkin zamanında, açık ve samimi müzakerelerin yapılması şirketlerdeki risk bilincini artıracaktır.

Kurumsal Risk Yönetimi programı yasal mevzuat gerekliliklerine aykırı olacak şekilde uygulanamaz. Kurumsal Risk Yönetimi programının yasal mevzuat gereklilikleriyle uyumsuzluk yaratması durumunda yasaların önceliği geçerlidir.

KURUMSAL RİSK YÖNETİMİ EL KİTABI

4. Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Prensipleri

- Risk yönetimi, üst yönetimden her bir şirketteki, bölümdaki, birimdeki çalışanlara kadar Akfen Grubu'ndaki herkesin sorumluluğudur.
- Akfen Grubu, önemli risklerini, risk-fırsat dengesini gözeterek tüm şirketler ve bölümler seviyesinde yönetir.
- Şirketler risk değerlendirmelerini senede bir kereden az olmamak kaydıyla düzenli olarak gerçekleştirirler. Riskli projeler, faaliyetler, görevler ve operasyonel alanların risk değerlendirmeleri daha sık aralıklarla gerçekleştirilir.
- Karar alma aşamalarında risklerin de göz önüne alınmasını sağlamak için KRY programı stratejik planlama, iş planlama ve operasyonların yönetimi gibi ana süreçlere entegre edilir.
- KRY programı endüstrideki en iyi uygulamaları ve Şirketlerinin ihtiyaçlarını yansıtacak şekilde sürekli gelişime açıktır.
- Akfen Şirketler Grubu'nun diğer alanlardaki politika ve prosedürleri de bu prosedürde açıklanan yaklaşımla uyumlu olmalıdır.

5. Tanımlar

Çalıştay: Bir grubun birlikte verimli şekilde çözüm üretmesini sağlayan, disiplinli bir fikir üretme ve karar alma aracıdır.

Doğal (İçsel) Risk: Gerçekleştirilen kontroller ve bu kontrollerin etkisi dikkate alınmaksızın, ilgili faaliyetteki/süreçteki işin doğasından kaynaklanan risktir.

Eskale Etme: Üst makamlara taşıma/üst makamları bilgilendirme.

Etki: Herhangi bir önlem alınmadan, kontrol tasarlanmadan önce karşı karşıya kalınan doğal riskin derecesidir.

Fırsat: Şirket'in hedeflerine ulaşmasında olumlu etki yaratan bir olayın olma olasılığıdır.

Kalıntı Risk: Alınmış olan önlem ve kontrollerden sonra devam etmekte olan risktir.

Key Performance Indicator (KPI): Gelecekteki performansı arttırmak ve geçmiş performansı ölçmeye yarayan ölçüdür.

Kurumsal Risk Yönetimi: Alınan kararların etkilerini belirleme, önceliklendirme, azaltma ve ölçmeyi mümkün kılarak organizasyonlarda istikrar sağlayan bir mekanizmadır.

Risk: Kurum genelindeki seçimler ve kararlar sonucunda karşılaşılabilecek kayıp ve kazançlara ilişkin belirsizliklerdir.

Riske Açıklık: Kalıntı riski ifade eder. Kalıntı risk, alınmış olan önlem ve kontrollerden sonra devam etmekte olan riski gösterir.

Riskleri Erken Teşhis Komitesi: 01.07.2012 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren yeni Türk Ticaret Kanunu'na istinaden, halka açık şirketlerin kurmakla yükümlü oldukları, halka açık olmayan anonim şirketlerin ise bağımsız denetçilerinin gerekli görmesi halinde kurmakla yükümlü oldukları, iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili Yönetim Kurulu'na raporlama yapan komite.

Risk İştahı: Yönetim tarafından "kabul edilebilir ve kabul edilemez risklerin ifade edilmesi"dir. Risk iştahı bir şirketin risk alma kapasitesiyle bağlantılı olarak "risk alma isteğini" yansıtır.

Risk Kapasitesi: Bir şirketin "riske katlanma ve direnç gösterebilme" yeteneğidir.

Risk Kategorisi: Riskleri tanımlama, değerlendirme, ölçme ve izlemeye yardım eden tanımlı risk gruplarıdır.

Risk Portföyü: Şirketlerin risklerini sistemli olarak tanımladığı ve listelediği risk envanterleridir.

Riske Cevap Verme: Riskten kaçınma, riski transfer etme, riski olduğu gibi kabul etme veya riski azaltma aksiyonlarından birini tercih etme.

Risk Toleransı: Bir şirketin stratejik ve operasyonel hedeflerine ulaşmak için her bir ana riske ilişkin olarak belirlediği kabul edilebilir sapma derecesidir.

Risk Transferi: Riskin bir parçasının veya tümünün diğer bir taraf veya taraflarca üstlenilmesidir.

Riski Azaltma: Uygun kontroller yardımı ile olayların olumsuz etkilerinin ortaya çıkma ihtimalinin ve/veya potansiyel kayıpların azaltılması için olumsuz etkilerin büyüklüğünün azaltılmasıdır.

Riski Kabul Etme: Riskin oluşması sonucunda oluşabilecek zararların sorumluluğunu bilerek/ bilmeyerek kabul etme/göze alma.

Riskten Kaçınma: Riski ortaya çıkaran veya artmasına sebep olan faaliyetlere başlanılmaması veya son verilerek kaçınılmasıdır. Diğer risklerin önemini arttırabilir veya fırsatların kaybedilmesine neden olabilir.

Bir şirketin karşılaşılabileceği riskler çok farklı şekillerde sınıflandırılabilir. İşletmenin yapısal ve sektörel özellikleri bu sınıflandırmayı önemli ölçüde etkileyecektir.

Riskler farklı başlıklar altında toplanabilir.

- Finansal riskler
- Operasyonel riskler
- Stratejik riskler

Finansal riskler: Finansal riskler kurumun finansal pozisyonunun ve tercihlerinin sonucunda ortaya çıkan riskleri ifade eder. Finansal riskler içerisinde kredi, faiz, nakit, finansal piyasalar, emtia fiyatları gibi riskler ilk akla gelenlerdir.

Operasyonel riskler: Operasyonel riskler bir kurumun temel iş faaliyetlerini yerine getirmesini engelleyebilecek riskleri ifade eder. Tedarik, satış, ürün geliştirme, bilgi yönetimi, hukuk ve marka yönetimi gibi risk başlıkları bu kategori içerisinde yer alan risklerden bazılarıdır.

Stratejik riskler: Bir kurumun kısa, orta veya uzun vadelerde belirlemiş olduğu hedeflerine ulaşmasını engelleyebilecek yapısal riskler bu başlık altında sınıflandırılabilir. Planlama, iş modeli, iş portföyü, kurumsal yönetim, pazar analizi gibi riskler stratejik risklere tipik örneklerdir.

6. Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Programı'nın Vizyon, Misyon, Stratejileri

Akfen Şirketler Grubu'nda kurumsal risk yönetimi için belirlenmiş olan vizyon, misyon ve stratejiler aşağıda açıklandığı gibidir.

Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Vizyonu Akfen Şirketler Grubu'nun risk portföyünü belirlemek, ölçmek ve tüm çalışanların bu konudaki farkındalığını arttırmak, riskleri bütünsel olarak değerlendirmek suretiyle sürdürülebilir büyümeye katkı sağlamak.

Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Misyonu

Akfen Şirketler Grubu'nun faaliyetleri sırasında maruz kaldığı risklerin ve karşılaştığı fırsatların sistematik ve etkin bir şekilde belirlenmesi, değerlendirilmesi ve en uygun şekilde yönetilmesi için makul derecede güvence sağlamak, risk yönetimini kurum kültürünün ve stratejik karar alma sürecinin vazgeçilmez bir parçası haline getirmek.

- Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Stratejileri,
- Etkin bir kurumsal risk yönetimi organizasyonu sağlamak ve rol ve sorumlulukları belirlemek,
- Risk yönetiminin kurum stratejileri ile uyumlu olmasını sağlamak,
- Tüm grup şirketlerinde kurumsal risk yönetiminin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamak,
- Kurumsal risk yönetimi programını düzenli olarak uygulamak, değerlendirmeler sonucu gerekli iyileştirmeler ile gelişimine katkıda bulunmak.

7. Akfen Şirketler Grubu Risk İştahı ve Risk Toleransı

Risk iştahı Akfen Risk Komitesi tarafından önerilen ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe giren "kabul edilebilir ve kabul edilemez risklerin ifade edilmesi"dir. Risk iştahı bir şirketin risk alma kapasitesiyle bağlantılı olarak "risk alma isteğini" yansıtır. Risk kapasitesi ise bir şirketin "riske katlanma ve direnç gösterebilme" yeteneğidir. Bu sebeple bir şirketin risk iştahı, risk alma kapasitesinin ve yeteneğinin üzerine çıkmamalıdır.

Risk iştahı belirlenirken göz önüne alınacak etkenler arasında, şirketlerin risk felsefesi, iş stratejileri, toplam finansal ve operasyonel riskler, paydaşların beklentileri, yasal otoriteler gibi ilgili olabilecek üçüncü taraflar olmalıdır.

Risk iştahı aşağıdaki tabloda gösterilen ölçekler baz alınarak belirlenmiştir.

KURUMSAL RİSK YÖNETİMİ EL KİTABI

TABLO 1. RİSK İŞTAHI ÖLÇEĞİ

	Riske açık	Riske toleranslı	Riske duyarsız	İlimli şekilde riskten kaçınan	Riskten kaçınan
Risk almaya ilişkin felsefe	Risk almak şirket stratejisinin bir parçası olarak algılanmaktadır.	Şirket risk almak konusunda agresif bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket risk almak konusunda dengeli bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket risk almak konusunda tedbirli bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket mümkün olduğu kadar az risk kabul etmektedir.
Risk getiri ilişkisi -	Büyük getiri karşılığında riske maruz kalınabilmektedir.	Getiri hedeflerine risk tutarından daha fazla öncelik verilmektedir.	Risk ve getiri hedeflerine eşit önem verilmektedir.	Risk yönetimi hedeflerine getiriden daha fazla öncelik verilmektedir.	Riskten daha fazla korunma için yüksek getirilerden vazgeçilebilmektedir.
Tercih edilen riske cevap yaklaşımı	Risk, yasalar izin verdiği ölçüde/müddetçe kabul edilmektedir.	Riski kabul ya da kontrol etme arasındaki tercih iç ölçütlere/ tedbirlere göre yapılmaktadır.	Riske cevap yaklaşımında herhangi bir tercih bulunmamaktadır.	Riskten kaçınma veya üçüncü taraflarla paylaşma (transfer) arasında tercih yapılmaktadır.	Etkin şekilde cevap verilemeyen veya üçüncü taraflara transfer edilemeyen risklerden kaçınılmaktadır.
Riske cevap vermek için karar kriteri	Riske cevap vermek için herhangi bir karar kriteri aranmamaktadır.	Riske cevap vermek için ancak güçlü bir maliyet etkinliği analizi yapıldığı takdirde aksiyon alınmaktadır.	Riske cevap vermek için maliyet etkinliği ve yönetimin önceliklerine göre aksiyonlar alınmaktadır.	Riske cevap vermek için meydana gelme/ ortaya çıkma maliyetine öncelik verilerek aksiyon alınmaktadır.	Riski önleme maliyetinin meydana gelme/ortaya çıkma maliyetinden daha fazla olduğu durumlarda bile riske cevap vermek için aksiyon alınmaktadır.

Risk iştahı belirlenirken şirketler ana risklerinin oluşturduğu risk portföyüne odaklanmalıdır. Risk iştahı operasyon bazında, grup içindeki şirketler veya ürünler bazında ve mümkün olan durumlarda stratejik bazda belirlenmelidir.

Şirketler ana faaliyet alanları itibarıyla yukarıda anlatılan farklı risk gruplarında toplayarak bazı risklerden kaçınma, bazı risklerde ise riske açık olmayı tercih edebilirler.

8. Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Rol ve Sorumlulukları

Akfen Şirketler Grubu'nda yürütülecek kurumsal risk yönetimi programında rol ve sorumluluk alacak organlar şöyledir:

- Şirket genel müdürleri, ilgili iş birimleri ve gerektiği durumlarda, sektör ve konu bazlı uzmanlar,
- Risk Yönetimi Birimi
- Risk Komitesi
- Yönetim Kurulu
- İç Denetim

TABLO 2. RİSK YÖNETİMİ ROL VE SORUMLULUKLAR

Görev	Temel Rol ve Sorumluluk
Yönetim Kurulu	<p>Temel rol ve sorumluluk: Onaylama</p> <ul style="list-style-type: none"> • KRY politikalarını onaylama • Önerilen risk alma iştahını ve risk toleranslarını onaylama • Risk yetkilerini onaylama • Risk komitesi yönetmeliğini ve metodolojisini onaylama • Risk limiti istisnalarını onaylama • Risk yönetimi kaynaklarını dağıtma
Risk Komitesi	<p>Temel rol ve sorumluluk: Gözetim</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risk Komitesi Yeni Türk Ticaret Kanununda öngörülen Riskleri Erken Teşhis Komitesi görevini de üstlenir. • Risk yönetimi stratejilerini gözetme ve kurum stratejik planları ile ilişkilendirilmesini sağlama • Risk yönetim stratejilerinin operasyonel ve yasal yükümlülükleri karşılmasını sağlama • Kurum seviyesindeki risk trendlerini izleme • Risk politikaları (risk iştahı dahil) ve limitleri konusunda öneriler sunma • KRY programını ve iyileştirme çalışmalarını izleme • Periyodik olarak Yönetim Kurulu'na raporlama yapma <p>Risk Komitesi'nin amacı; önemli bir olay/değişiklik olduğunda veya olma ihtimali doğduğunda bunun ilgili yönetim seviyesine (Yönetim Kurulu) raporlandığından emin olunmasıdır.</p>
Şirket Risk Sorumluları (Genel Müdürler ve İlgili İş Birimleri)	<p>Temel rol ve sorumluluk: Risk alma ve yönetme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asgari olarak senelik risk değerlendirmesine katılma • Dönemsel olarak şirketlerine ait risk güncellemelerini yapma • Dönem içinde tespit edilen risk olaylarını eskale etme • Risk göstergelerinin belirlenmesi sürecine katkı sağlama ve göstergeleri izleme • Risk alma ile ilgili kararları verme (kendilerine tanımlanan yetki düzeyinde) • Riskin azaltılmasına yönelik iyileştirme aksiyonlarını hayata geçirme • Genel müdürler, şirketlerinde nihai sorumluluk kendilerinde kalmak kaydıyla yukarıdaki görevleri ekipleriyle/atayacakları çalışanlarla paylaşabilirler.
Risk Yönetim Birimi	<p>Temel rol ve sorumluluk: İzleme, Verileri Konsolide Etme ve Analiz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yönetim Kurulu tarafından onaylanan metodolojiye uygun olarak KRY Programını düzenleme ve işletme • Tüm grubu risk yönetimi konusunda eğitime ve çalışmalarda destek olma • Risk bilgisini bir araya toplama, analiz etme ve düzenli raporları hazırlama • Bölüm liderlerinden düzenli olarak riskler ile ilgili bilgi alma • Risk Komitesi kararlarını veri akışı ve raporlar ile destekleme • KRY tekniklerini iletirmek ve yaygınlaştırmak için sürekli iyileştirme çalışmaları yapma
İç Denetim Birimi	<p>Temel rol ve sorumluluk: Doğrulama</p> <ul style="list-style-type: none"> • İç kontrollerin, • Risklere ilişkin aksiyon planlarının, • KRY program etkinliğinin, • Risk modellerinin bütünlüğünün ve işlerliğinin, bağımsız olarak makul güvencesini verme

KURUMSAL RISK YÖNETİMİ EL KİTABI

9. Akfen Şirketler Grubu Kurumsal Risk Yönetimi Çalışma Esasları

9.1. KRY Çerçevesi ve İçeriğinin Belirlenmesi

- Yönetim Kurulu tarafından Kurumsal Risk Yönetimi organizasyon yapısı ile rol ve sorumluluklar yıllık olarak gözden geçirilir ve gerekli değişiklikler sonrası onaylanır.
- Risk Yönetimi Birimi yıllık kurumsal risk yönetimi takvimini oluşturur ve Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Kurumsal Risk Yönetimi takvimi Bütçe ve Performans Değerlendirme takvimi ile uyumlu olarak belirlenir ve ilgili kişilere önceden bildirilir.

- Risk Yönetimi Birimi, risk değerlendirmesi uygulamasının ana çerçevesi, kapsama dahil edilecek ana risk kategorileri ve ana riskleri yıl içindeki geri bildirimleri de dikkate alarak taslak olarak belirler ve Risk Komitesi ile görüşerek onaya sunar.
- Risk Komitesi, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak üzere risk kategorileri, şirketler, stratejiler ve özellikli konular bazında risk iştahı ve risk toleranslarını taslak olarak belirler.
- Risk iştahı aşağıdaki ölçek kullanılarak risk portföyüne gerekli detayda işlenir:

Riske açık	Riske toleranslı	Riske duyarsız	İlimli şekilde riskten kaçınan	Riskten kaçınan	
Risk almaya ilişkin felsefe	Şirket risk almak konusunda agresif bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket risk almak konusunda dengeli bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket risk almak konusunda tedbirli bir yaklaşım sergilemektedir.	Şirket mümkün olduğu kadar az risk kabul etmektedir.	
Risk-getiri ilişkisi	Büyük getiri karşılığında riske maruz kalınabilmektedir.	Getiri hedeflerine risk tutarından daha fazla öncelik verilmektedir.	Risk ve getiri hedeflerine eşit önem verilmektedir.	Risk yönetimi hedeflerine getiriden daha fazla öncelik verilmektedir.	Riskten daha fazla korunma için yüksek getirilerden vazgeçilebilmektedir.
Tercih edilen riske cevap yaklaşımı	Risk, yasalar izin verdiği ölçüde/ müddetçe kabul edilmektedir.	Riski kabul ya da kontrol etme arasındaki tercih iç ölçütlere/ tedbirlere göre yapılmaktadır.	Riske cevap yaklaşımında herhangi bir tercih bulunmamaktadır.	Riskten kaçınma veya üçüncü taraflarla paylaşma (transfer) arasında tercih yapılmaktadır.	Etkin şekilde cevap verilemeyen veya üçüncü taraflara transfer edilemeyen risklerden kaçınılmaktadır.
Riske cevap vermek için karar kriteri	Riske cevap vermek için herhangi bir karar kriteri aranmamaktadır.	Riske cevap vermek için ancak güçlü bir maliyet etkinliği analizi yapıldığı taktirde aksiyon alınmaktadır.	Riske cevap vermek için maliyet etkinliği ve yönetimin önceliklerine göre aksiyonlar alınmaktadır.	Riske cevap vermek için meydana gelme/ ortaya çıkma maliyetine öncelik verilerek aksiyon alınmaktadır.	Riski önleme maliyetinin meydana gelme/ortaya çıkma maliyetinden daha fazla olduğu durumlarda bile riske cevap vermek için aksiyon alınmaktadır.

Risk değerlendirmesi sırasında kullanılacak etki ve riske açıklık kriterleri Risk Yönetimi Birimi ve Risk Komitesi tarafından gözden geçirilir, gerekli durumlarda güncellenir, Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

9.2. Risklerin Belirlenmesi

- Kurumsal Risk Yönetimi Birimi, ana risk kategorilerini Şirketlerin Risk Sorumluları ile paylaşır ve risk portföyünü oluşturacak mevcut ve olası ana risklerini belirlenen formatta bu kategoriler ile ilişkilendirerek talep eder, gelen bilgiler sonucunda Akfen Şirketler Grubu konsolide risk portföyünü oluşturur.
- Yıl içinde, yeni oluşturulan süreçlerde, stratejik kararlar sırasında, rutin dışındaki olaylarda veya iç denetim sonucunda belirlenen mevcut ve olası riskler Kurumsal Risk Yönetimi Birimi tarafından ilerdeki risk değerlendirmelerinde gözden geçirilmek üzere risk portföyüne eklenir.
- Risk portföyündeki mevcut risklerden geçerliliğini yitirmiş olanlar çıkartılır ve güncellenmesi gerekenler düzeltilir.
- Risk portföyündeki kök riskler, ilgili ana riskler ve risk kategorileri ile ilişkilendirilir.

9.3. Risklerin Değerlendirilmesi

- Risk Yönetimi Birimi Şirket Risk Sorumlularını, ilgili birim yöneticilerini, sektör ve konu uzmanlarını, daha önceden belirlenen takvim çerçevesinde risk değerlendirmesi çalıştaylarına davet eder.
- Çalıştaylar sırasında risk portföyünde bulunan tüm ana riskler, etki (finansal, uyum/yasal, itibar, operasyonlar üzerinde etki) ve riske açıklık (iç kontroller, suistimal veya hata geçmişi, insan kaynakları, otomasyon ve entegrasyon) kriterleri risk değerlendirme modeli kullanılarak değerlendirilir.
- Riskler bireysel olarak değerlendirildikten sonra, özellikle aynı kök nedene dayanan veya etkisi aynı olan ana riskler farklı birim veya lokasyonlarda gerçekleşmeleri durumunda yapacakları kümüle etki açısından ek bir değerlendirmeye daha tabi tutulurlar ve gerekirse etki değerleri buna bağlı olarak güncellenir.
- Risk değerlendirmesi sırasında etki kriterleri değerlendirilirken mevcut tüm kontroller gözardı edilerek içsel (doğal) risk değerlendirilir. Etki kriterlerinden sadece riskle doğrudan ilgili olan kriter değerlendirmeye tabi tutulur ve hesaplama sırasında etki kriterlerinden en yüksek değere sahip olanın değeri doğrudan riskin etki değeri olarak kabul edilir.

- Etki kriterleri değerlendirildikten sonra riske açıklık kriterleri değerlendirilirken mevcut durum ve riskin mevcut kontroller sonrasındaki kalıntı riski değer olarak hesaplama dahil edilir.
- Etki ve riske açıklık kriterleri tüm risk portföyü için tüm şirketler bazında değerlendirildikten sonra riskler bireysel olarak ve şirketlere verilen ağırlıklar göz önünde bulundurularak önceliklendirilir. Söz konusu ağırlıklarda baz alınan kriterler, şirket cirosu, kari ve personel sayısıdır.
- Risk değerlendirmesi sonrasında belirlenen etki ve riske açıklık değerlerinin sonucuna göre riske maruz kalma değerleri belirlenir. Buna göre:

9.4. Risklere Cevap Verme

- Yönetim Birimi, şirketlerin risk sorumluları ile birlikte değerlendirilen ve önceliklendirilen risklerin her biri için risk iştahı ve toleransları da göz önünde bulundurularak risk cevaplarını belirler. Risk cevapları belirlenen risk iştahına ve değerlendirme sonucunda ortaya çıkan riske maruz değere bağlı olarak, riskten kaçınma, riski kabul etme, riski azaltma veya riski paylaşma şeklinde olabilir.
- Her bir riske verilecek cevap, aşağıda detaylandırılan yöntemlerden biri veya birkaçının birleşimi olabilir.
- Riskten kaçınma; iş süreçlerinin belirli risklerden kaçınacak şekilde yeniden tasarlanması veya riske maruziyete neden olan faaliyetlerden kaçınmadır. Riskin azaltılması ya da paylaşılması sonucu elde edilecek faydanın maliyetinin üzerinde olduğu durumlarda, riski almak yerine kaçınmak uygulanabilir.
- Riski kabul etme; risk yönetim tarafından kabul edilebilir, riske maruziyet düzeyini azaltmaya yönelik aksiyon alınmaz. Riske ilişkin farkındalık ve izleme gerekir. Bu şekilde sınıflanan riskler için izleme süresi belirlenmeli ve bu sürenin sonunda risk tekrar değerlendirilmelidir. Özellikle riske yönelik aksiyon alma maliyetinin yüksek ancak riskin gerçekleşmesi durumunda belirlenen risk iştahı açısından riskin sonuçlarının kabul edilebilir düzeyde olduğu ve olası risk getirisinin avantajının görüldüğü durumlarda uygulanabilir.
- Riski azaltma; riske maruziyet seviyesini ve /veya etkilerini asgari düzeye indirecek şekilde kontrollerin geliştirilmesidir, bu süreç aynı zamanda artık riski kabul etmeyi de içerir. Hem etki hem riske açıklık değerlerinin azaltılması amacı ile uygulanabilir.

KURUMSAL RİSK YÖNETİMİ EL KİTABI

- Riski paylaşma; müşteriler, tedarikçiler veya sigorta şirketleri gibi üçüncü taraflarla yapılacak sözleşmeler aracılığıyla riskin veya riske maruz kalmaya neden olan faaliyetlerin bir kısmının devredilmesi, artık riskin üstlenilmesidir. Özellikle etkisi yüksek olan riskler için uygulanabilir.
- Kabul edilen riskler için Risk Komitesi ve Risk Yönetimi Birimi tarafından uygun takip süreleri belirleyerek Yönetim Kurulu onayına sunar.
- Riske cevap verirken; önce kök nedenler anlaşılır, mevcut kontroller değerlendirilir, riske verilecek cevap stratejisine karar verilir, aksiyon planı geliştirilir, planı uygulayacak ve onaylayacak taraflarla plan üzerinde mutabakat sağlanır ve aksiyon planı hayata geçirilir.
- Risklere cevap verme sırasında aşağıdaki risk iştahı ve riske maruz değer tablolarından yararlanılabilir.

9.5. Riskleri Azaltıcı Aksiyonların Alınması ve Etkinliğinin Denetlenmesi

- Risk değerlendirmesi sonucunda özellikle cevap olarak riski azaltma yöntemi kabul edilen riskler için kontroller tasarlanır ve iyileştirme aksiyonları için termin tarihi ve sorumlu belirlenir.
- Riskler değerlendirilirken mevcut olduğu öngörülen kontrollerin işlerliği İç Denetim fonksiyonu tarafından gerçekleştirilen testler ile denetlenir ve tespit edilen iyileştirme alanları şirketlerin risk sorumluları ve risk yönetim birimi ile paylaşılır.
- Risk değerlendirmesi sonrasında, önceliklendirilen risklere verilen cevaplar ve alınacak aksiyonlar Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu'na sunulur.

9.6. İzleme, Güvence, Raporlama ve Sürekli Gelişim

- Risk Yönetim Birimi tüm Akfen Şirketler Grubu'na en az yılda bir defa kurumsal risk yönetimi eğitimi verir ve tüm yıl boyunca şirketlerin risk sorumlularının ve gerekli durumlarda ilgili sektör ve konu uzmanlarının çalışmalarına destek olur.
- Her bir risk tamamen azaltılana, geçerliliğini yitirene veya gerçekleşene kadar izlenmeli, belirtilen durumlar sonunda ise risk portföyünden çıkartılmalıdır.
- Kabul edilen riskler için de Yönetim Kurulu tarafından onaylanan sürelerde izleme ve yeniden değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilir.

- Kurumsal Risk Yönetiminin etkinliğinin sürdürülebilmesi için İç Denetim Fonksiyonu tarafından yılda bir kez denetimden geçirilmesi ve uygulamaların belirlenen hedefler ve metodoloji doğrultusunda gerçekleştirildiğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Yeni Türk Ticaret Kanunu'na bağlı olarak bağımsız denetim tarafından Riskleri Erken Teşhis Komitesi'nin çalışmaları değerlendirilecektir.
- Kurumsal Risk Yönetimi sürecinin sürekli gelişimine yönelik tüm paydaşların iyileştirme önerisinde bulunması teşvik edilmektedir. Her yılın sonunda faaliyet raporu hazırlanırken bir önceki yıl gerçekleştirilen Kurumsal Risk Yönetimi uygulamaları sırasında alınan dersler, tespit edilen iyileştirme noktaları ve öğrenilen en iyi uygulamalar belirlenir ve tüm grup şirketleri ile paylaşılır.

Kurumsal risk yönetimi programını başlatan ve uygulamayı standart şekilde tüm şirketlerinde kültürün bir parçası haline getirmeyi başaran kurumlar, risk belirleme aşamasında fırsatları da belirlemekte ve fırsatları da riskler gibi sistematik şekilde yönetmektedirler. Akfen Grubu tarafından kurumsal risk yönetimi programı devreye alındıktan ve standart bir süreç haline geldikten sonra risk belirleme aşamasından itibaren tüm çalışma adımlarında risklerle beraber fırsatların da sürece dahil edilmesi en iyi uygulamalara yaklaşmak açısından önemlidir.

Kurumsal risk yönetimi programının bu prosedür ile yürürlüğe girmesi ile Şirket risk sorumluları ve tüm çalışanlar, riskler gibi Akfen Grubu'na yasalarla uyumlu olacak şekilde yarar sağlayacak fırsatları da Kurumsal Risk Yönetimi Birimi'ne bildirmekle/raporlamakla sorumludurlar.

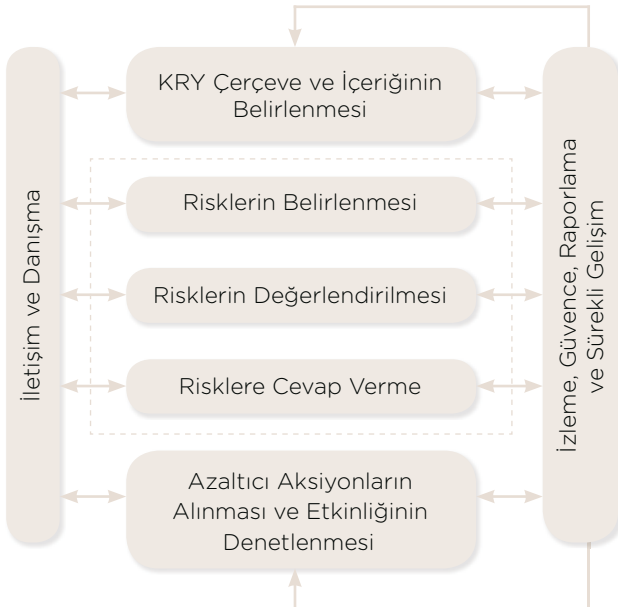
10. Kurumsal Risk Yönetimi Süreci İş Akışı

Kurumsal Risk Yönetimi sürecinin ana adımları aşağıdaki gibidir.

Kurumsal Risk Yönetimi Raporları

Raporun Konusu	Rapor Periyodu	Raporu Hazırlanan	Raporun İletileceği Mercii
Kurumsal Risk Yönetimi Çalışma Takvimi ve Yöntemi	Yıllık	Risk Yönetim Birimi	Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu
Prosedürün Güncellenmesi	Yıllık	Risk Yönetim Birimi	Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu
Risk Değerlendirmesi Sonuçları (Karşılaştırmalı)	Yıllık	Risk Yönetim Birimi	Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu
Aksiyon Takip Raporu	2 Ay	Şirketlerin Risk Sorumluları/ Risk Yönetim Birimi	Risk Komitesi
Riskleri Erken Teşhis Raporu	2 Ay	Kurumsal Risk Yönetimi	Yönetim Kurulu Birimi aracılığı ile Risk Komitesi
Riske Özel İnceleme Raporu	Gerektiğinde	Şirketlerin Risk Sorumluları/ Risk Komitesi/	Risk Yönetim Birimi Yönetim Kurulu
Kurumsal Risk Yönetimi Faaliyet Raporu	6 Ay	Risk Yönetim Birimi	Risk Komitesi aracılığı ile Yönetim Kurulu

KRY Süreci Genel İş Akış Diyagramı



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2013 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu**

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
3 Mart 2014

Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetim raporu ve
67 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KONSOLİDE BİLANÇO	132-133
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	134
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	135
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	136
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in/(Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu 137-138
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 138-151
Not 3	Müştereken kontrol edilen ortaklıklar 151
Not 4	Faaliyet bölümlerine göre raporlama 152-153
Not 5	İlişkili taraf açıklamaları 154-155
Not 6	Nakit ve nakit benzerleri 155-156
Not 7	Finansal borçlanmalar 157-161
Not 8	Ticari alacaklar ve borçlar 161-162
Not 9	Diğer alacaklar ve borçlar 162-163
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller 163-166
Not 11	Maddi duran varlıklar 167
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar 168
Not 13	Devlet teşvik ve yardımları 168
Not 14	Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler 168
Not 15	Taahhütler 169-175
Not 16	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 175-176
Not 17	Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler 176-177
Not 18	Diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler 177-178
Not 19	Özkaynaklar 178-179
Not 20	Hasılat ve satışların maliyeti 179
Not 21	Genel yönetim giderleri 180
Not 22	Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler 180-181
Not 23	Finansman gelirleri 181
Not 24	Finansman giderleri 182
Not 25	Vergi varlık ve yükümlülükleri 182-184
Not 26	Pay başına kazanç/(zarar) 184
Not 27	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 185-195
Not 28	Finansal araçlar 196
Not 29	Raporlama döneminden sonraki olaylar 197
Not 30	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar 197
Not 31	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar 197
Not 32	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklamalar 197
Ek Dipnot	Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü 198-199



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

Kavacak Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak-31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirkete tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 19 Mart 2013 tarihinde kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. 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.

İstanbul, 3 Mart 2014
Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		43.602.611	43.167.053
Nakit ve nakit benzerleri	6	30.326.239	28.002.325
Ticari alacaklar	8	6.031.253	6.321.166
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>6.031.253</i>	<i>6.321.166</i>
Diğer alacaklar	9	44.062	39.894
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>44.062</i>	<i>39.894</i>
Peşin ödenmiş giderler	17	2.162.893	4.987.994
Diğer dönen varlıklar	18	5.038.164	3.815.674
DURAN VARLIKLAR		1.474.923.421	1.135.860.584
Diğer alacaklar	9	9.780.255	7.417.056
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>9.780.255</i>	<i>7.417.056</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.418.898.726	1.090.344.950
Maddi duran varlıklar	11	98.357	138.843
Maddi olmayan duran varlıklar	12	44.321	4.077
<i>-Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	12	<i>44.321</i>	<i>4.077</i>
Peşin ödenmiş giderler	17	11.770.339	7.587.942
Ertelenmiş vergi varlığı	25	1.133.551	1.017.380
Diğer duran varlıklar	18	33.197.872	29.350.336
TOPLAM VARLIKLAR		1.518.526.032	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		105.200.282	80.690.897
Kısa vadeli borçlanmalar	7	8.504.390	2.504.334
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	83.782.797	71.570.624
Ticari borçlar	8	11.236.283	5.265.216
-İlişkili taraflara ticari borçlar	8	751.010	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	8	10.485.273	5.265.216
Diğer borçlar	9	781.985	429.613
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	781.985	429.613
Kısa vadeli karşılıklar	16	360.243	195.836
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	360.243	195.836
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	534.584	725.274
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		480.534.217	289.064.988
Uzun vadeli borçlanmalar	7	408.511.424	243.855.268
Uzun vadeli karşılıklar	16	48.512	18.312
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	48.512	18.312
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	68.474.722	42.423.502
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	18	3.499.559	2.767.906
ÖZKAYNAKLAR	19	932.791.533	809.271.752
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		897.881.682	778.292.817
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Pay ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		2.987.760	1.401.740
-Yabancı para çevrim farkları		2.987.760	1.401.740
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar kârları		479.940.859	455.739.024
Net dönem kârı		118.002.845	24.201.835
Kontrol gücü olmayan paylar		34.909.851	30.978.935
TOPLAM KAYNAKLAR		1.518.526.032	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	41.262.185	32.047.644
Satışların maliyeti	20	(5.338.972)	(4.494.226)
BRÜT KÂR		35.923.213	27.553.418
Genel yönetim giderleri	21	(6.977.188)	(7.889.052)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı), net	22	129.095.817	(43.809.105)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	22	76.511.485	40.000.384
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.720.670	18.103.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(4.106.114)	(1.561.717)
ESAS FAALİYET KÂRI		233.167.883	32.397.517
Finansman gelirleri	23	53.112.511	50.178.624
Finansman giderleri	24	(143.664.342)	(60.597.398)
VERGİ ÖNCESİ KÂR		142.616.052	21.978.743
Dönem vergi (gideri)/geliri	25	(21.266.153)	935.727
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	25	(21.266.153)	935.727
DÖNEM KÂRI		121.349.899	22.914.470
Dönem Kârının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.347.054	(1.287.365)
Ana ortaklık payları		118.002.845	24.201.835
Net dönem kârı		121.349.899	22.914.470
Pay başına kazanç (Tam TL)	26	0,64	0,13
DÖNEM KÂRI		121.349.899	22.914.470
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.586.020	(1.327.862)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		1.586.020	(1.327.862)
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		1.586.020	(1.327.862)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		122.935.919	21.586.608
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.347.054	(1.287.365)
Ana ortaklık payları		119.588.865	22.873.973

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA YILA AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Birikmiş kârlar											
	Ödenmiş sermaye farkları	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrol altında işletme Pay ihraç birleşmeleri primleri	Yabancı para kısıtlanmış yedekler	Kardan ayrılan yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net ortaklığa ait dönem kârı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	255.940.250	199.798.774	755.418.844	30.407.234	785.826.078	--
Transferler	--	--	--	--	--	199.798.774	(199.798.774)	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	--	--	--	--	(1.327.862)	--	24.201.835	22.873.973	(1.287.365)	21.586.608	--	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.859.066	--	--
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.292.817	30.978.935	809.271.752	809.271.752
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.292.817	30.978.935	809.271.752	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	24.201.835	(24.201.835)	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	--	--	--	--	1.586.020	--	--	118.002.845	119.588.865	3.347.054	122.935.919	--
Kontrol gücü olmayan Paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	583.862	--	--
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851	932.791.533	932.791.533

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	<i>Dipnot referansları</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		121.349.899	22.914.470
Dönem kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11,12	51.907	61.394
Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	16	207.782	88.097
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.752.344	(1.881.414)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	22.361.210	17.525.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer (artışı)/azalışı	22	(205.607.302)	3.808.721
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		66.169.868	(6.358.461)
Kira gider tahakkukları	18	540.963	912.306
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	21.266.153	(935.727)
		29.092.824	36.134.753
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		289.913	(1.731.706)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.367.367)	(1.511.175)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(6.427.322)	6.940.878
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.245.391	514.827
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.994.599	(2.433.259)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		28.828.038	37.914.318
Kıdem ve izin karşılığı ödemesi		(13.175)	(90.957)
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		28.814.863	37.823.361
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(51.665)	(83.436)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(95.790.800)	(40.362.146)
Alınan faiz		492.117	958.929
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(95.350.348)	(39.486.653)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		250.819.956	154.912.380
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(159.691.091)	(116.413.878)
Proje, rezerv ve fon hesaplarındaki değişim		(7.880.037)	--
Alınan faiz		353.077	347.855
Ödenen faiz		(23.206.405)	(18.832.151)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		583.862	1.859.066
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		60.979.362	21.873.272
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(5.556.123)	20.209.980
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		28.002.325	7.792.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	22.446.202	28.002.325

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

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

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Ek Çerēeve SđzleŐmesi’nde yer alan Yatırım Programı’na göre 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 31 Aralık 2015 tarihinin sonuna kadar en az 8 otel tamamlanarak ACCOR S.A.’ya Şirket tarafından kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul’da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki Şehirde yapılması gerekmektedir. Esenyurt, İzmir ve Adana, Ankara ve Karaköy’de otel projeleri iēin araziler temin edilmiştir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı’nın ilk senesinde gerēekleŐmek Şartıyla, asgari otel sayısı 6’ya dđŐürülebilecektir. Taraflar bir sonraki Yatırım Programı’nı en geē 30 Haziran 2015 tarihine kadar imzalamayı planlamaktadırlar. Aralık 2012’de imzalanan Çerēeve SđzleŐmesi’ne ek olarak dđzenlenen sđzleŐmede 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geēerli olmak üzere mevcut Esenyurt Ibis Otel, İzmir Ibis Otel, Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel dışında yatırımlar ile ilgili yukarıdaki zorunluluk ortadan kaldırılmıştır.Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya kote olmuştur.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ő.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliŐtirmektir.

Akfen GT, Eastern European Property Investment Ltd. (“EEPI Ltd.”) firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda’da Russian Hotel Investment BV (“Russian Hotel” veya “RHI”) ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda’da Russian Property Investment BV (“Russian Property” veya “RPI”) Őirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010’da RHI ve RPI’daki hisselerinin %45’ini Kasa Investments (“Kasa BV”) BV’ye, %5’ini ise Cüneyt Baltaoğlu’na devretmiştir. Kasa Investments BV’ye devredilen RHI ve RPI’ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından iŐletilecek otel yatırımları geliŐtirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerēekleŐtirmektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen GT’e, %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Şirket ile Horus International B.V. arasında 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış ve 24 Kasım 2011’de tadil edilmiş sđzleŐme uyarınca, merkezi British Virgin Island’da bulunan Keramit Financial Company Limited (“Keramit”) Şirketinin hisseleri 24 Kasım 2011 tarihinde 1.000.000 USD bedelle Şirket’in %100 bağlı ortaklığı HDI tarafından devralınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Şirket'in bağlı ortaklığı HDI'nın 24 Kasım 2011 tarihinde yukarıda bahsi geçen hisse edinimi ile elde ettiği Moskova'nın merkezinde bulunan 3.000 m2 büyüklüğündeki arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu yargıya taşınmış olup açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti'nin dolaylı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062,2 Ruble (yaklaşık 4.560.000 Avro) ödenmesi karara bağlanmıştır. Moskova hükümetinin başvurusu üzerine 23 Aralık 2013 tarihinde görülen temyiz mahkemesi, ilk mahkemenin kararını aynı şekilde onamıştır. Mahkemenin gerekçeli kararı da 26 Aralık 2013 tarihinde yayımlanmıştır. Moskova Hükümeti bu karara karşı 10 Şubat 2014 tarihinde Yargıtay'a başvuru yapmış olup dava süreci devam etmektedir.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı HDI ile Beneta Limited arasında 4 Eylül 2013 tarihinde imzalanmış olan hisse satış sözleşmesi ile, merkezi Rusya'da bulunan Severnyi Avtovokzal Limited şirketinin (“Severny”) hisseleri, 12.975.000 USD bedel ile HDI B.V. tarafından 4 Eylül 2013 tarihinde devralınmıştır. Severny, Moskova'nın merkezinde bulunan 2.010 m2 büyüklüğündeki arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin haklarına sahiptir.

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

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent-İstanbul adresinde kayıtlıdır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 (31 Aralık 2012: 12) ve 18 (31 Aralık 2012: 18)'dir.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

bTMS'ye uygunluk beyanı

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 3 Mart 2014 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak işlemleri üzerinde kontrol yetkisine sahip olduğu şirketlerdir. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün oluştuğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir. Ortak girişimlerle yapılan işlemlerden doğan gerçekleşmemiş gelirler, Grup'un söz konusu ortak girişimdeki etkin oranı kadar arındırılmıştır. Grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş zararlar da, değer düşüşüyle ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş kârların arındırılmasında kullanılan yöntemle arındırılmıştır.

Yabancı para

Yabancı para işlemler

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

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

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

TMS 21 (Kur değişiminin etkileri)' in ilgili hükümlerine göre fonksiyonel para birimleriyle hesaplanmamış işlemler ve bakiyeler ilgili para birimleriyle tekrar hesaplanır. Grup raporlama para birimi olarak TL kullanmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avro/TL	2,9365	2,3517
ABD Doları/TL	2,1343	1,7826

Avro/TL ve ABD Doları/TL dönem ortalama kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avro/TL	2,5290	2,3041
ABD Doları/TL	1,9033	1,7922

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

e Muhasebe politikalarındaki değişiklikler, karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2012 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2012 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Söz konusu örneklerle uyumlu olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Grup'un 31 Aralık 2012 yılı konsolide bilançosunda 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yaptığı düzeltmeler aşağıdaki gibidir;

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "Diğer dönen varlıklar" hesabı içerisinde bulunan 4.987.994 TL tutarındaki gelecek aylara giderler, sipariş avansları ve iş avansları, dönen varlıklar başlığı altındaki "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflanmıştır,
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer duran varlıklar" hesabı içerisinde bulunan 7.587.942 TL tutarındaki gelecek yıllara ait giderler ve verilen avanslar, duran varlıklar başlığı altındaki "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde bulunan 1.994.108 TL tutarındaki inşaat maliyet karşılıkları ve diğer gider karşılıkları, ticari borçlar başlığı altındaki "İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar" hesabına sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde bulunan 365.102 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar, kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, ödenecek sosyal sigortalar primleri ve diğer borçlar, diğer borçlar başlığı altındaki "İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar" hesabına sınıflanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 541.904 TL tutarındaki banka mevduat faiz gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" içerisinde borçlanma araçları gelirlerine sınıflandırılmıştır,
- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 68.038 TL tutarındaki ticari alacaklardan kaynaklanan kur farkı gelirleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde sınıflandırılmıştır,
- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Giderleri" içerisinde sınıflanan 52.239 TL tutarındaki ticari borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden diğer giderler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Nakit akış tablosunda, işletme faaliyetlerine ve yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışı ile finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları arasında geçmişe yönelik sınıflama yapılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda, 18.832.151 TL tutarında faiz ödemeleri ve Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacakların ilişkin 347.855 TL tutarındaki alınan faizler, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları altında gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Grup, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan TMS 19 (2011)'da meydana gelen ve kayda alınan yükümlülüklerin tam değerini yansıtabilmek için tüm aktüeryal kayıp ve kazançların diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektiren değişiklikleri uygulamaya başlamıştır. TMS 19'da yapılan değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Bu sebeple Grup yönetimi muhasebe politikası değişikliğinin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren yıldaki finansal tablolara olan etkisini 4.233 TL olarak hesaplamış ve hesaplanan vergi sonrası etkilerin önemsiz görülmesi nedeniyle geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemesine karar vermiştir. TMS 19'da meydana gelen değişikliğin uygulanmaya başlanması haricinde, Grup muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.2. Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

- Not 2.4.4-Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 2.4.5-Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 10-Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 15-Taahhütler
- Not 16-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Not 25-Vergi varlık ve yükümlülükleri

2.3. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayımlanan geçerli ve uygulaması zorunlu tüm TMS/TFRS'leri ve bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.3.2. Uygulamada olmayan yeni standartlar ve yorumlar

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. 31 Aralık 2013 itibarıyla yürürlükte olmayan standartlar TFRS 9 ve TMS 32'dir.

Grup, bu standartların erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bunlarla ilgili olarak oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

2.3.3. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

KGK, finansal tablolarını TMS'ye uygun olarak düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla TMS'de bir düzenleme yapılıncaya kadar aşağıdaki konulara ilişkin Kurul İlke Kararlarını yayımlamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Bu ilke kararlarının detayı ve Grup’a etkisi aşağıda belirtilmiştir:

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi (2013-1) Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi, “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” uyarınca finansal tablolarını TMS’ye göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmıştır. Bu ilke kararı, yayım tarihi olan 20 Mayıs 2013 tarihinden sonraki ilk raporlama döneminden itibaren yürürlüğe girmiştir. Grup bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.1’de açıklanan sınıflamaları yapmıştır. Aşağıdaki diğer ilke kararları, 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere yayım tarihi olan 21 Temmuz 2013 tarihinden sonraki raporlama döneminde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kararların Grup’un finansal tablolarına etkisi olması beklenmemektedir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-2) Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır. Dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemelidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi etkisi özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabında kaydedilmez. Ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerekmektedir.

İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-3) İlke kararı intifa senetlerinin sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin yapılacak değerlendirmelerde dikkat edilecek konular ve muhasebeleştirilmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi (2013-4) İştirak edilen bir işletmede karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına, iştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına ve işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirildiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumlarına göre değerlendirilmiştir. Söz konusu durumlarda yatırımcının finansal tablolarında uygulanması gereken muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2.4.2. Stoklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, HDI'nın Moskova otel projesi için yaptığı masraflar ve Akfen GT'in emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Kuzey Kıbrıs Bafra arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır (Not 2.6). Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 10'da verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.7. Finansal araçlar

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

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

Grup'un vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Alacaklar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Talep edilirse ödenebilecek olan ve Grup'un nakit yönetiminin bir parçası olan borçlu cari hesaplar ve proje, rezerv ve fon hesapları da konsolide nakit akış tablosunun oluşturulması amacıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmektedir. Proje, rezerv ve fon hesaplarının kullanımı finansal sözleşmelere göre ödünç verenin rızasına bağlıdır. Grup, imtiyazı tanıyandan, sunulan hizmetlerin iyileştirilmesi veya inşaat işlemleri için nakit veya herhangi bir diğer finansal varlığı elde etmeye, koşulsuz sözleşmeye dayalı hakkı bulunduğu imtiyazlı hizmet sözleşmesinden doğan finansal varlıkları muhasebeleştirmektedir. Bu tür finansal varlıklar, başlangıçta gerçeğe uygun değerlerinden ölçülmektedir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal varlıklar itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

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

Diğer

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

Grup'un türev olmayan finansal yükümlülükleri şu şekildedir: kredi ve borçlar, borçlu cari hesaplar ve ticari ve diğer yükümlülükler. Bu tür finansal yükümlülükler, ilk kayda alınmaları esnasında, gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle ölçülmektedir. İlk kayda alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir.

iii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.8. Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kâr veya zarara kaydedilmektedir.

2.4.9. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağılı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2.4.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanırlar. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.15. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17. Vergilendirme

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

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

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

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

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ”inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

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

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

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

2.4.18. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.254 TL ve 3.034 TL tutarındadır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar etkisi, vergi öncesi kârda önemli olması durumunda kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.4.19. Emeklilik planları

Yoktur.

2.4.20. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.4.21. Nakit akış tablosu

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri kâr veya zararda, ilgili varlığa ait etkin faiz oranı veya uygulanabilir değişken bir faiz oranı dikkate alınarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faiz gelir ve giderleri, faiz doğuran bir enstrümanın ilk kayıtlı değeri ile etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanan vade tarihindeki değeri arasındaki fark veya prim veya iskontonun bugünkü değere indirgenmiş tutarlarından meydana gelmektedir.

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
Seviye 2: Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup’un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2013:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	22.998.964	12.004.517	6.258.704	--	41.262.185
Satışların maliyeti	(4.130.132)	(132.163)	(1.076.677)	--	(5.338.972)
BRÜT KÂR	18.868.832	11.872.354	5.182.027	--	35.923.213
Genel yönetim giderleri	(3.740.252)	(340.497)	(2.896.439)	--	(6.977.188)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	88.975.655	35.269.281	4.850.881	--	129.095.817
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20.676.950	1.520.373	54.314.162	--	76.511.485
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	111.750	2.002	2.606.918	--	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(89.016)	(20.721)	(3.996.377)	--	(4.106.114)
ESAS FAALİYET KÂRI	124.803.919	48.302.792	60.061.172	--	233.167.883
Finansman gelirleri	15.087.036	7.254.070	30.771.405	--	53.112.511
Finansman giderleri	(82.066.744)	(13.513.667)	(48.083.931)	--	(143.664.342)
VERGİ ÖNCESİ KÂR	57.824.211	42.043.195	42.748.646	--	142.616.052
Vergiler	(3.214.230)	(9.888.351)	(8.163.572)	--	(21.266.153)
-Ertelenmiş vergi gideri	(3.214.230)	(9.888.351)	(8.163.572)	--	(21.266.153)
DÖNEM KÂRI	54.609.981	32.154.844	34.585.074	--	121.349.899

31 Aralık 2013:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.226.100.990	231.513.616	348.305.102	(287.393.676)	1.518.526.032
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.032.888	81.518.905	176.589.069	(63.406.364)	585.734.498
Yatırım harcamaları	52.000.518	3.655.346	40.186.601	--	95.842.465
Amortisman giderleri ve itfa payları	34.813	3.502	13.592	--	51.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	109.652.605	36.789.654	59.165.043	--	205.607.302

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2012:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	18.681.321	10.344.395	3.021.928	--	32.047.644
Satışların maliyeti	(4.002.629)	(121.277)	(370.320)	--	(4.494.226)
BRÜT KÂR	14.678.692	10.223.118	2.651.608	--	27.553.418
Genel yönetim giderleri	(3.724.766)	(422.363)	(3.741.923)	--	(7.889.052)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	(3.528.333)	(24.710.000)	(15.570.772)	--	(43.809.105)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	26.678.263	5.424.196	7.897.925	--	40.000.384
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	90.384	1.358.935	16.654.270	--	18.103.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(260.817)	(44.715)	(1.256.185)	--	(1.561.717)
ESAS FAALİYET KÂRI/(ZARARI)	33.933.423	(8.170.829)	6.634.923	--	32.397.517
Finansman gelirleri	18.892.767	3.622.447	27.663.410	--	50.178.624
Finansman giderleri	(23.809.588)	(4.871.538)	(31.916.272)	--	(60.597.398)
VERGİ ÖNCESİ KÂR/(ZARAR)	29.016.602	(9.419.920)	2.382.061	--	21.978.743
Vergiler	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)	28.574.475	(7.294.453)	1.634.448	--	22.914.470

31 Aralık 2012:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.029.416.813	192.018.234	229.522.465	(271.929.875)	1.179.027.637
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	249.396.605	74.178.367	111.212.909	(65.031.996)	369.755.885
Yatırım harcamaları	27.688.619	430.754	12.272.326	--	40.391.699
Amortisman giderleri ve itfa payları	35.836	3.887	21.671	--	61.394
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı), net	23.149.930	(19.285.804)	(7.672.847)	--	(3.808.721)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

5.1. 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	31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	751.010	--
	751.010	--

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

İlişkili taraflara diğer borçlar:

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 7'de verilmiştir.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	30.740.471	21.370.944
	30.740.471	21.370.944

b) Kira giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hamdi Akın	266.628	267.625
	266.628	267.625

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	277	--
Akfen Holding	187	--
	464	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

d) Faiz giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen Holding	726.236	11.090
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	1.022	--
	727.258	11.090

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.497.236	1.396.561
	1.497.236	1.396.561

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	12.831	9.842
Bankalar	22.433.371	27.992.483
-Vadesiz mevduat	4.829.194	1.036.334
-Vadeli mevduat	17.604.177	26.956.149
Proje, rezerv hesapları	7.880.037	--
Nakit ve nakit benzerleri	30.326.239	28.002.325
Proje, rezerv hesapları	(7.880.037)	--
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	22.446.202	28.002.325

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avro	4.661.002	425.949
Rus Rublesi	129.341	471.733
TL	26.049	138.591
Amerikan Doları	12.802	60
Diğer	--	1
Toplam vadesiz mevduat	4.829.194	1.036.334

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Vadeli mevduat

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2014	%5,00	7.166.290
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2014	%2,75	6.372.205
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2014	%5,50-%7,75	3.715.682
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	350.000
Toplam				17.604.177

31 Aralık 2012

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2012
Credit Europe Bank	Avro	Şubat 2013	%1,50	11.619.157
Credit Europe Bank	Avro	Ocak 2013	%0,75	6.639.340
Credit Europe Bank	Ruble	Şubat 2013	%8,00	3.536.672
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2013	%7,25	1.768.336
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2013	%5,75	1.117.000
ING Bank A.Ş.	Avro	Mart 2013	%2,00	1.039.451
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2013	%6,00	627.759
Fibabanka A.Ş.	Avro	Ocak 2013	%0,40	608.434
Toplam				26.956.149

Proje Rezerv Hesapları

Akfen Karaköy'ün Karaköy Novotel Projesi'ne istinaden 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesi çerçevesinde projenin borç geri ödemeleri yatırım harcamaları, operasyonel ve yönetim giderlerinin fonlanması ve nakit fazlası hesabının fonlanması amacıyla, kira gelirleri hesabı, vakıf kirası rezerv hesabı, borç ödeme rezerv hesabı, yatırım harcamaları ve operasyon giderleri hesabı, nakit fazlası hesabı adı altında banka hesapları açılmıştır. 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup'un proje, rezerv hesapları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'a ait proje, rezerv hesaplarının ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Ocak 2014	%0,50	4.889.290
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	2.900.000
				7.789.290
Vadesiz Hesaplar				90.747
Toplam				7.880.037

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Kısa vadeli banka kredileri	8.504.390	2.504.334
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	83.782.797	71.570.624
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	408.511.424	243.855.268
Toplam finansal borçlar	500.798.611	317.930.226

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	92.287.187	74.074.958
1-2 yıl arası	62.613.210	53.383.604
2-3 yıl arası	71.555.995	37.091.697
3-4 yıl arası	75.525.166	31.216.378
4-5 yıl arası	56.981.621	33.254.025
5 yıl ve 5 yıldan uzun	141.835.432	88.909.564
Toplam finansal borçlar	500.798.611	317.930.226

31 Aralık 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 3,75-% 5,00	63.184.819	27.651.120	157.891.110
Avro ⁽²⁾	Euribor + % 5,25	15.171.194	502.710	44.047.500
Avro ⁽³⁾	% 8,75	5.118.365	15.030.079	--
Avro ⁽⁴⁾	% 6,95	3.414.219	10.025.855	--
Avro ⁽⁵⁾	% 7,50	6.128.036	12.232.893	5.762.085
TL ⁽⁶⁾	% 12,00-% 13,30	8.504.390	8.504.390	--
Avro ⁽⁷⁾	Euribor + % 4,60	13.678.952	9.334.991	30.833.250
Avro ⁽⁸⁾	Euribor + % 6,35	12.918.738	495.498	37.440.375
Avro ⁽⁹⁾	Euribor + % 7,00	7.576.373	1.309.713	20.938.307
Avro ⁽¹⁰⁾	Euribor + % 6,50	11.988.039	3.173.878	32.028.998
Avro ⁽¹¹⁾	Euribor + % 6,50	7.100.312	2.262.726	18.587.339
Avro ⁽¹²⁾	Euribor + % 6,50	8.881.716	1.763.334	24.317.823
Avro ⁽¹³⁾	Euribor + % 7,35	12.485.829	--	36.664.637
			92.287.187	408.511.424

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. (“Türkiye İş Bankası”) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (“TSKB”) eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değişmemiş olup faiz oranı Euribor+3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

•Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Ankara Esenboğa arsası ile Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemilati kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,

- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”) inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi için bu garanti bulunmaktadır.

⁽²⁾ 22 Ekim 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 15.000.000 Avro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Ziraat Bankası'ndan alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- Akfen GT'nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
- Akfen GT'nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.

⁽³⁾ 29 Mart 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 5.000.000 Avro olup Akfen Holding'in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁴⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 3.414.219 Avro olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 20 Eylül 2013 tarihinde Fiba Banka'dan 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 31 Aralık 2013 tarihinde Garanti Bankası'ndan 5.000.000 TL tutarında spot kredi ve 30 Aralık 2013 tarihinde Odea Bank'tan 3.500.000 TL rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Odea Bank'tan kullanılan kredi için Akfen Holding'in, Garanti Bankası'ndan kullanılan kredi için de Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁷⁾ 29 Mart 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 15.000.000 Avro tutarında 5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 13.500.000 Avro'dur. Ziraat Bankası'ndan alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Merit Park Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO'nun banka kredi bakiyesi kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Merit Park Otel'in üst kullanım hakkı Ziraat Bankası lehine rehn edilmiştir.

⁽⁸⁾ Şirket'in portföyünde bulunan Karaköy Novotel projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2013 tarihinde Türkiye İş Bankası ile 25.500.000 Avro limiti bulunan kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Karaköy Novotel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
- Karaköy Novotel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Karaköy Novotel projesi için yaptırılan sigorta kapsamında ileride elde edilecek gelirlerin tamamı kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen Karaköy'ün ana hissedarları tarafından sağlanacak özkaynak tutarlarından dolayı ana hissedarlar'ın borçlarının ve ana hissedarların Akfen Karaköy'den alacaklarının tamamı kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen Karaköy'ün hissedarlarına ait hisseler ve bunları temsil eden ilmühaberler/hisse senetleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Beylikdüzü, Kayseri, Trabzon, Gaziantep, Bursa, Adana ve Zeytinburnu'ndaki oteller ile Adana ve Ankara Esenboğa'daki arsaların üst kullanım hakkı kredi verenler lehine ikinci derecede ve birinci sırada ipotek edilecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

⁽⁹⁾ Russian Property'e ait Samara Ofis ile ilgili Credit Europe Bank'tan 07.08.2013 tarihinde alınan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- RPI, %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Ofis binası kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹⁰⁾ Samara Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Samara Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹¹⁾ Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹²⁾ Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹³⁾ HDI'ya ait Moskova Otel Projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan tahsis edilen toplam 25.500.000 Avro tutarındaki kredi limiti kapsamında kullanılan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- HDI, %100 sahip olduğu Severnyi Avtovokzal Limited şirketi hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Projenin inşaa edileceği arsa kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir. İnşaat bittikten sonra otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilecektir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- Otel kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2012:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinaldöviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ⁽¹⁾	Euribor + % 3,75	66.368.179	21.183.324	134.894.723
Avro ⁽²⁾	Euribor + % 3,70	9.122.640	7.343.512	14.110.200
TL ⁽³⁾	% 10,00	8.627.592	4.364.428	4.263.164
Avro ⁽⁴⁾	% 8,75	10.225.033	13.070.811	10.975.399
Avro ⁽⁵⁾	% 6,95	5.025.035	4.358.339	7.459.035
TL ⁽⁶⁾	%11,05-% 12,35	2.504.334	2.504.334	--
Avro ⁽⁷⁾	Euribor + % 7,50	7.567.567	17.796.648	--
Avro ⁽⁸⁾	Euribor + % 6,50	12.720.528	1.829.545	28.085.321
Avro ⁽⁹⁾	Euribor + % 6,50	9.287.955	1.335.859	20.506.624
Avro ⁽¹⁰⁾	Euribor + % 6,50	10.141.157	288.159	23.560.802
			74.074.958	243.855.268

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. (“Türkiye İş Bankası”) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (“TSKB”) eşitliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemlatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehneldir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için bu garanti bulunmaktadır.

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

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

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen GT'te sahip olduğu hisselerden, Akfen GT'nin sermayesinin %5,79'una denk gelen 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- Merit Park Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
- Merit Park Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank A.Ş. lehine rehneldir.

⁽³⁾ Merit Park Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Şekerbank ve Türkiye Finans Katılım Bankası'ndan, banka kredisinin %105'i kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.

⁽⁴⁾ 29 Mart 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 15 Ekim 2012 tarihinde Türkiye İş Bankası'ndan 400.000 TL tutarında 3 ay vadeli spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Ekim 2012 ve Kasım 2012 tarihlerinde de Garanti Bankası'ndan toplam 2.050.000 TL tutarında 3 ay vadeli ve spot olmak üzere 5 farklı kredi kullanımları gerçekleşmiş olup bu kredilerle ilgili Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

⁽⁷⁾ Russian Property'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştirdiği Samara şehrindeki arsayı ve %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen GT banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

⁽⁸⁾ Samara Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 12.600.000 Avro tutar RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 126.000 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Samara Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽⁹⁾ Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 9.200.000 Avro tutar RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 92.000 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹⁰⁾ Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 10.000.000 Avro tutar RHI tarafından 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kullanılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

27 Nisan 2010 tarihinde European Bank For Reconstruction And Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile yapılan kredi sözleşmesi ile Grup, Credit Europe Bank'tan kullandığı kredileri 2012 yılında tekrar finanse edilmiştir. EBRD ve IFC'nin tahsis ettiği kredi limitleri eşit olup toplamda verilen kredi limit tutarı 31.800.000 Avro'dur. Proje bazında ise kredi limitleri, Samara otel projesi, Yaroslavl otel projesi ve Kaliningrad otel projesi için sırasıyla 12.600.000 Avro, 9.200.000 Avro ve 10.000.000 Avro'dur. İmzalanan kredi sözleşmesine göre Kaliningrad projesi için ayrılan kredi limitinin kullanılmayan kısmı üzerinden hesaplanan taahhüt komisyonu ödemesi yapılmaktadır. Kullanılan krediler için de belirli bir oranda kullanım komisyon ödemesi yapılmaktadır.

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.031.253	6.321.166
	6.031.253	6.321.166

31 Aralık 2013 itibarıyla diğer ticari alacakların 3.498.886 TL (31 Aralık 2012: 5.118.297 TL) ve 2.322.541 TL (31 Aralık 2012: 1.165.144 TL) tutarlarındaki kısımları Şirket'in sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽³⁾	751.010	--
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	10.485.273	5.265.216
-Diğer ticari borçlar ⁽¹⁾	5.765.490	3.271.108
-İnşaat maliyet karşılıkları ⁽²⁾	4.245.285	1.749.045
-Diğer gider karşılıkları	474.498	245.063
	11.236.283	5.265.216

⁽¹⁾ 31 Aralık 2013 itibarıyla diğer ticari borçların 1.741.461 TL (31 Aralık 2012: 1.486.112 TL), 1.225.507 TL (31 Aralık 2012: 684.445 TL) ve 1.980.474 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki kısımları Rusya'daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy, Elba ve Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden İzmir, Esenyurt, Adana, Ankara Esenboğa ve Karaköy proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Esenyurt ve Adana Ibis Otel inşaatları 2012 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

⁽³⁾ 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. İlgili bakiye ilişkili taraflar notunda (Not 5) gösterilmiştir.

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	44.062	39.894
	44.062	39.894

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer alacaklar	9.668.011	7.257.102
Verilen depozito ve teminatlar	112.244	159.954
	9.780.255	7.417.056

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 7.599.827 TL (31 Aralık 2012: 5.828.369 TL) ve 2.067.929 TL (31 Aralık 2012: 1.588.687 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nin diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	466.802	279.161
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ^①	75.933	49.263
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	8.818	22.676
Diğer borçlar	230.432	78.513
	781.985	429.613

^① Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı kredi sözleşmesinden ve Şirket'in Karaköy Novotel projesi için Türkiye İş Bankası ile imzaladığı kredi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmelerin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredilerin henüz kullanılmayan kısımları üzerinden yıllık belirli bir oranda taahhüt komisyonu ödemektedir (Not 7).

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMakta OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.129.195.631	872.850.482
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289.703.095	217.494.468
Toplam	1.418.898.726	1.090.344.950

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	872.850.482	748.983.067
Girişler	4.653.059	757.937
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	106.160.792	167.842.600
Yabancı para çevrim farkları	16.435.481	(924.017)
Değer artışı/(azalışı), net	129.095.817	(43.809.105)
Gerçeğe uygun değeri	1.129.195.631	872.850.482

31 Aralık 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan İzmir Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel'dir (31 Aralık 2012 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Adana Ibis Otel, Esenyurt Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Projesi'dir).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla değer artışı ve değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresini, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000	31 Aralık 2012	211.310.000	211.310.000
Merit Park Otel	31 Aralık 2013	218.946.000	218.946.000	31 Aralık 2012	180.100.000	180.100.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000	31 Aralık 2012	78.470.000	78.470.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	65.317.000	65.317.000	31 Aralık 2012	52.080.000	52.080.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000	31 Aralık 2012	56.234.000	56.234.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2013	57.700.000	57.700.000	31 Aralık 2012	46.140.000	46.140.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000	31 Aralık 2012	48.200.000	48.200.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	46.833.000	46.833.000	--	--	--
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000	31 Aralık 2012	37.030.000	37.030.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000	31 Aralık 2012	16.169.000	16.169.000
Toplam		904.651.000	904.651.000		725.733.000	725.733.000

Akfen GT'nin Rusya'da %95 hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. Rusya'da faaliyet gösteren RHI'ya ait Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 69.225.660 TL, 73.905.562 TL ve 54.880.701 TL'dir. (31 Aralık 2012: Yaroslavl Ibis Otel 57.785.144 TL, Samara Ibis Otel 66.817.260 TL ve Kaliningrad Ibis Otel 45.118.324 TL) olup 31 Aralık 2013 itibarıyla değerlendirme hesaplamalarında kullanılan indirgeme oranı %12,5'tir (2012:%12,5). 31 Aralık 2013 itibarıyla Rusya'da faaliyete geçmiş olan RPI'ya ait Samara ofis projesinin gerçeğe uygun değeri 26.532.708 TL (31 Aralık 2012: 22.515.078 TL) olup 31 Aralık 2013 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %12,5'tur (2012:%13).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.086.971.028 TL'dir (31 Aralık 2012: 823.955.378 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 651.168.875 TL'dir (31 Aralık 2012: 521.489.475 TL).Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2013	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2012
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Merit Park Otel	%8,25 ve %9,75	%6,50 ve %9,00
Trabzon Novotel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
Bursa Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Adana Ibis Otel	%7,75 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
Esenyurt Ibis Otel	%7,50 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
İzmir Ibis Otel Projesi	%7,50 ve %9,75	--

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	217.494.468	306.517.338
Girişler	91.137.741	39.548.576
Yabancı para çevrim farkları	10.720.193	(729.230)
Değer artışı	76.511.485	40.000.384
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(106.160.792)	(167.842.600)
Gerçeğe uygun değeri	289.703.095	217.494.468

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2013	132.000.000	132.000.000	31 Aralık 2012	92.120.000	92.120.000
İzmir Ibis Otel Projesi	--	--	--	31 Aralık 2012	46.720.000	46.720.000
Ankara Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	35.270.000	35.270.000	31 Aralık 2012	23.328.000	23.328.000
Tuzla Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	16.470.000	16.470.000	--	--	--
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2013	8.399.000	8.399.000	31 Aralık 2012	6.800.000	6.800.000
Toplam		192.139.000	192.139.000		168.968.000	168.968.000

Grup'un Rusya'da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Akfen GYO'nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova'da inşaatı başlayan Ibis Otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değerleri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiş olup ilgili projenin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 94.155.951 TL'dir (31 Aralık 2012: Yoktur). 31 Aralık 2013 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %15,5'tir (31 Aralık 2012: Yoktur).

HDI firmasının Moskova'da geliştirmesi planlanan diğer bir otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri, proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup gerçeğe uygun değeri 3.408.144 TL'dir (31 Aralık 2012: 3.408.144 TL).

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2013	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2012
Karaköy Otel Projesi	%7,75 ve %9,50	%7,50 ve %9,25
Ankara Ibis Otel Projesi	%7,75 ve %10,25	%7,50 ve %10,00
Tuzla Ibis Otel Arsası	%10,50	--
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 115.433.815 TL'dir (31 Aralık 2012: 88.161.960 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 144.622.625 TL'dir. (31 Aralık 2012: Yoktur).

31 Aralık 2013 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.519.971 TL ve 1.819.001 TL'dir (31 Aralık 2012: 2.491.158 TL ve 2.003.068 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	4.688	298.616	61.531	364.835
Alımlar	--	15.028	68.052	83.080
Çıkışlar	--	(50.208)	--	(50.208)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	4.688	263.436	129.583	397.707
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Alımlar	--	7.050	--	7.050
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	4.688	270.486	129.583	404.757
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)
Dönem gideri	(385)	(49.232)	(8.164)	(57.781)
Çıkışlar amortismanı	--	47.897	--	47.897
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Dönem gideri	(384)	(24.394)	(22.758)	(47.536)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Net defter değeri				
1 Ocak 2012	3.310	101.332	11.213	115.855
31 Aralık 2012	2.925	64.817	71.101	138.843
1 Ocak 2013	2.925	64.817	71.101	138.843
31 Aralık 2013	2.541	47.473	48.343	98.357

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 47.536 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2012: 57.781 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	41.195
Alımlar	356
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	41.551
<hr/>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.551
Alımlar	44.615
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	86.166
<hr/>	
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(33.861)
Dönem gideri	(3.613)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(37.474)
<hr/>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(37.474)
Dönem gideri	(4.371)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(41.845)
<hr/>	
Net defter değeri	
1 Ocak 2012	7.334
31 Aralık 2012	4.077
<hr/>	
1 Ocak 2013	4.077
31 Aralık 2013	44.321

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4.371 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2012: 3.613 TL).

13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

15. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	726.295.739	553.685.733
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	200.529.971	77.690.710
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	926.825.710	631.376.443

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 246.500.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2012: 230.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 48.095.744 Avro'dur (31 Aralık 2012: 7.500.000 Avro). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2012: %0).

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan ve 31 Aralık 2013 itibarıyla iade edilen teminat mektupları için Şirket'in Akfen GT'te sahip olduğu hisselerden Akfen GT'nin sermayesinin %41,32'sine denk gelen 2.000.000 adet hisseye karşılık toplam 50.000.000 TL nominal değerdeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 7'de gösterilmiştir.

Rusya'daki projelere (Samara Ibis Otel, Yaroslavl Ibis Otel, Kalininrad Ibis Otel) istinaden EBRD ve IFC bankalarından her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT'ye ait olan %95 hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 07.08.2013 tarihinde kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

Grup, HDI'nın Moskova Otel projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 2013 yılında kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

15.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 12 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2013 yılına ait kira bedeli 10.712 USD olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin ve şirketin bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatının %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kira süresi 30 Mart 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedelini oluşturmaktadır.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Kira süresi sonunda, Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Kira süresi sonunda, Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, Kaliningrad Ibis Otel arsası için yıllık kirası 38.781 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde 31 Aralık 2013 tarihine geçerli olmak üzere arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.
- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 2013 yılı 53.609 USD olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı 1 Eylül 2009 tarihinde peşin olarak ödenmiştir. Aylık kira bedeli, 115.000 TL olup sözleşme devrinin 3. yılından başlayarak her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.
- Grup'un 15 Ağustos 2013 tarihinde hisselerinin tamamını satın aldığı Severny şirketi, üzerine Moskova Ibis Otel projesinin inşa edileceği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm objenin otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 02 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2013 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 24.388 TL'dir. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira ödemeleri	4.103.809	4.065.489
	4.103.809	4.065.489

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	1.474.303	800.055
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	11.466.736	9.977.810
5 ve 5 yıldan uzun	127.521.755	128.470.615
	140.462.794	139.248.480

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 18)	534.584	725.274
Uzun vadeli (Not 18)	3.499.559	2.767.906
	4.034.143	3.493.180

15.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 21 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2015 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara Esenboğa'da 2014 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait değişikliklerle kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2010'dan geçerli olmak üzere;

- Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %65'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Kayseri Novotel, Gaziantep Novotel ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Novoteller'de cironun %22'si veya AGOP'un %65'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Zeytinburnu Ibis, Eskişehir Ibis, Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis, Adana Ibis, Esenyurt Ibis ve İzmir Ibis Oteller'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Zeytinburnu Novotel, Trabzon Novotel, Kayseri Novotel ve Gaziantep Novotel'lerde cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Karaköy Novotel'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ankara Esenboğa Ibis Otel'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit-Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit-Brüt Faaliyet kârı)-Cironun %4'ü Accor ücreti-Cironun %4'ü FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

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

- Grup, 15 Mart 2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Limited (“Voyager”) ile casino kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri casinonun açıldığı 1 Temmuz 2007 tarihinde başlamıştır. Kontrat süresi 5 yıldır. Yıllık kira bedeli 1 Mayıs 2010 tarihinde imzalanan ek kira sözleşmesine göre 1 Temmuz 2009 tarihinden başlayarak 31 Aralık 2010 tarihine kadar 3.059.840 Avro olup, üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık). 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren yıllık kira bedeli 3.209.840 Avro olmuştur. Esas kira sözleşmesi yürürlükte kaldığı sürece kira tutarında zam uygulanmaması ve esas sözleşmede yer alan kira döneminin başında gerçekleşen yıllık Euribor oranı kadar artışın ortadan kaldırılması konusunda mutabakata varmışlardır. Voyager ile yapılan bu sözleşme 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Merit Park Otel'i Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi'ne (“Serenas Turizm”) 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro'dur. Serenas Turizm, Grup'a 3.000.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım). Serenas Turizm ile yapılan bu sözleşme 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- Akfen GT portföyündeki KKTC, Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casinusu Voyager Kıbrıs Limited Şirketi tarafından 2007 yılından beri kiralanmak suretiyle işletilmektedir. Merit Park Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. Otelin adı 6 Ekim 2012 tarihinde “Merit Park Otel” olarak değiştirilmiştir.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Fitness Center'ın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Kira süresi 7 yıl olup yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.150 Avro, diğer aylar için 6.200 Avro'dur.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafes için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafesin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 5.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nin Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2012 yılının 1. çeyreğinde teslim edilmiş ve Mart 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Samara Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 10 Ocak 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nin 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nin on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nin Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiş ve Otel, Eylül 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nin 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıllan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Binanın ACCOR S.A.'ya 2013 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiştir. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıllan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık 123.469 TL'dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde yer alan dükkan için kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 22 Haziran 2014 tarihine kadar olup 2013 yılına ait kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 9.717 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 01.08.2014 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 5.830 TL'dir.
- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 24 aylık süre ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 78.594 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 1 Nisan 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	26.171.049	18.533.748
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	102.746.266	77.320.760
5 yıldan uzun	285.625.417	248.249.176
	414.542.732	344.103.684

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

Akfen Holding, dünyanın başlıca otel gruplarından olan ACCOR S.A.'nın Türkiye'de %100 iştirak ettiği şirketi ile Novotel ve Ibis otel markaları için Türkiye'de stratejik ortaklığa dayanan bir Çerçeve Sözleşme imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşme ile kuruluşlar, Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmişlerdir. Şirket birçok sayıda otel inşa ettirecek ve kiralayacaktır.

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşme'ye ait değişiklikte yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011'den itibaren 31 Aralık 2015'in sonuna kadar en az 8 otel projesi tamamlanıp Şirket tarafından ACCOR S.A.'ya kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde kararlaştırılmak şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Aralık 2012 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşme'ye ait düzenleme sözleşmesine göre yukarıda belirtilen yatırım tamamlama zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Bu uygulama yerine; zorunlu olmamakla birlikte Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) Türkiye'deki tüm otellerin kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halikarda %80'i geçmeyecektir.

Şirket'in kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Sözleşme'ye dayandırılmaktadır.

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

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

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

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İzin yükümlülüğü karşılığı-kısa vadeli	360.243	195.836
Kıdem tazminatı karşılığı-uzun vadeli	48.512	18.312
	408.755	214.148

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla azami 3.254 TL (31 Aralık 2012: 3.034 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Maaş artış oranı	%5,10	%5,00
İskonto oranı	%10,00	%8,00
Net iskonto oranı	%4,66	%2,86
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,00	%87,00

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	18.312	8.062
Faiz maliyeti	1.811	506
Hizmet maliyeti	37.887	56.082
Dönem içinde ödenen	(10.943)	(50.571)
Aktüeryal fark	1.445	4.233
Kapanış bakiyesi	48.512	18.312

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	195.836	208.946
Dönem içinde ödenen	(2.232)	(40.386)
Cari dönemdeki artış (Not 21)	166.639	27.276
Kapanış bakiyesi	360.243	195.836

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	1.916.084	1.867.754
Sipariş avansları	209.641	2.968.701
İş avansları	37.168	151.539
	2.162.893	4.987.994

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Verilen avanslar ⁽¹⁾	8.350.271	957.011
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	3.420.068	6.630.931
	11.770.339	7.587.942

⁽¹⁾Verilen avanslar, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatları için, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ise İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel proje inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankuş mahallesi, Rihtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("Hakan Madencilik") arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 31 Aralık 2013 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL (31 Aralık 2012: 1.562.136 TL) ve 3.404.608 TL (31 Aralık 2012: 6.515.607 TL)'dir.

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

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	4.841.810	3.622.487
Peşin ödenen vergi ve fonlar	168.416	108.044
Diğer	27.938	85.143
	5.038.164	3.815.674

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	33.197.872	29.350.336
	33.197.872	29.350.336

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları (Not 15)	534.584	725.274
	534.584	725.274

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları (Not 15)	3.499.559	2.767.906
	3.499.559	2.767.906

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2013	(%)	31 Aralık 2012
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık ⁽¹⁾	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	0,00	2	0,00	2
Mehmet Semih Çiçek	0,00	1	0,00	1
Mustafa Dursun Akın	0,00	1	0,00	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	0,00	1	0,00	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

⁽¹⁾ Halka açık kısımda 9.370.515 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur (31.12.2012: 8.040.787 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2012: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Toplam sermayenin %5,09'una tekabül eden 9.370.515 TL değerindeki kısmın 8.040.787 TL'si 2011 yılında, 1.329.728 TL'si de 2013 yılında Akfen Holding tarafından Grup'un 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

19.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altındaki ortaklığın satın alınmasında, satın alan şirketin, işletme birleşmesinin etkilerinin, önceki dönem tarihli finansal tablolara da yansıtılmasına zorunlu olmamakla birlikte izin verilmiştir. Şirket yönetimi, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem tarihli finansal tablolara, konsolidasyon etkilerini yansıtmamaya karar vermiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

19.3. Yabancı para çevrim farkları

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

19.4. Hisse senedi ihraç primleri

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

19.5. Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	4.147	4.147

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

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kira gelirleri	41.232.532	31.505.740
Toplam gayrimenkul gelirleri	41.232.532	31.505.740
Banka mevduatı faiz gelirleri	29.653	541.904
Toplam borçlanma araçları gelirleri	29.653	541.904
Toplam hasılat	41.262.185	32.047.644
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	(3.641.910)	(3.525.149)
Sigorta giderleri	(1.027.508)	(712.678)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(381.424)	(210.781)
Vergi, resim ve harç giderleri	(226.642)	(44.576)
Diğer	(61.488)	(1.042)
Toplam satışların maliyeti	(5.338.972)	(4.494.226)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel giderleri	3.339.260	3.748.497
Danışmanlık giderleri	1.569.869	1.892.856
Vergi, resim ve harç giderleri	494.008	482.912
Operasyonel kiralama giderleri	461.899	540.340
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	314.752	667.589
Reklam giderleri	297.016	118.477
Seyahat ve temsil giderleri	178.480	236.873
Amortisman giderleri	47.536	57.781
İtfa payı giderleri	4.371	3.613
Diğer	269.997	140.114
Toplam	6.977.188	7.889.052

Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Maaşlar ve ücretler	2.746.092	3.251.419
SSK işveren payı	312.917	335.680
İzin yükümlülüğü'ndeki değişim (Not 16)	166.639	27.276
Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim (Not 16)	41.143	60.821
Diğer	72.469	73.301
Toplam	3.339.260	3.748.497

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Diğer Gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	129.095.817	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	76.511.485	40.000.384
Kur farkı geliri (Not 2)	57.496	68.038
Diğer gelirler ⁽¹⁾	2.663.174	18.035.551
Toplam	208.327.972	58.103.973

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

¹⁾ 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 1.435.843 TL tutarındaki kısmı geçmiş dönemlerde tahsilatının mümkün olamayacağı öngörülerek gider karşılığı ayrılan RPI'ya ait Samara Ofis arsasının eski sahibi Razveev'den alacak tutarının, dönem içerisinde tahsil edilmesi sonucunda geçmiş dönemlerde ayrılan gider karşılığının iptal edilmesi ile oluşan gelir tutarıdır. Kalan tutarın 1.028.561 TL'si ise ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Kaliningrad Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturasından oluşmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 12.601.331 TL'lik kısmı ise Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için geçmiş dönemlerde ayrılan karşılık giderinin iptal edilmesi ile elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.353.377 TL'lik kısmı KKTC Girne Otel'in eski kiracısı olan Serenas Turizm'den otel'in tadilat işleri için alınan tutar olup, kalan bakiyenin 1.291.554 TL ve 993.159 TL'lik kısımları Kasa Stroy'un sırasıyla RHI ve RPI'ya vermiş olduğu otel projelerini bitirmeye ilişkin teminat mektuplarının inşaatların zamanında tamamlanmaması üzerine RHI ve RPI tarafından bankadan tahsil edilmesiyile elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.064.147 TL'lik kısmı ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Samara Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturası ve kalan bakiyenin den oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net	--	43.809.105
Kur farkı giderleri (Not 2)	69.789	52.239
Diğer giderler ⁽¹⁾	4.036.325	1.509.478
Toplam	4.106.114	45.370.822

¹⁾ 31 Aralık 2013 itibarıyla diğer giderlerin 953.508 TL tutarındaki kısmı Kaliningrad Ibis Otel projesi ile ilgili aktifleştirilemeyen yatırımlarla ilgilidir. 1.412.858 TL tutarındaki diğer giderler, Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir. Kalan tutarın 1.008.165 TL tutarındaki kısım ise RHI ve RPI şirketlerinin yıl içerisinde gerçekleşmiş davalarına ilişkin avukatlık giderleridir.

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	52.267.316	49.413.744
Faiz gelirleri	845.195	764.880
Toplam	53.112.511	50.178.624

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	120.457.937	41.765.247
Faiz giderleri	20.279.960	16.438.412
Komisyon giderleri	2.100.687	2.132.472
Teminat mektubu giderleri	130.827	261.267
Diğer	694.931	--
Toplam	143.664.342	60.597.398

Grup, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda 3.299.289 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2012: 1.434.980 TL).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Akfen GT’nin ve KKTC’deki şubesinin yasal finansal tabloları ve SPK Standartları’na uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. KKTC’deki vergi oranı %23,5’dir.

31 Aralık 2013 ve 2012 itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(21.266.153)	935.727
Toplam vergi gideri	(21.266.153)	935.727

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

		1 Ocak -		1 Ocak -	
	%	31 Aralık 2013	%	31 Aralık 2012	
Net Dönem kârı		121.349.899		22.914.472	
Vergi geliri/(gideri)		(21.266.153)		935.727	
Vergi öncesi kâr		142.616.052		21.978.745	
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/(gideri)	(20)	(28.523.209)	(20)	(4.395.749)	
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	6,04	8.613.389	30,23	6.644.255	
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,03)	(36.233)	(0,26)	(58.190)	
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,99)	(1.417.546)	1,66	365.682	
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	(0,24)	(337.766)	(3,20)	(702.347)	
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen geçici olmayan farklar		--	(2,41)	(528.929)	
Diğer	0,31	435.212	(1,77)	(388.995)	
Vergi geliri/(gideri)	(14,91)	(21.266.153)	4,25	935.727	

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen GT ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait kârlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan 9.935.118 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 8.246.290 TL). Geleceğe ait kârlılığın tahmin edilememesinden ötürü kayda alınmayan 1.987.118 TL ertelenmiş vergi aktifli bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 1.649.258 TL). Ertelenmiş vergi aktifli hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	Son indirim tarihi
2009	1.364.714	1.364.714	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	3.280.640	3.280.640	31 Aralık 2016
2012	3.497.969	3.497.969	31 Aralık 2017
2013	1.688.828	--	31 Aralık 2018
	9.935.118	8.246.290	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları				Net	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	14.638.372	14.974.262	--	--	14.638.372	14.974.262
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(82.103.714)	(56.808.488)	(82.103.714)	(56.808.488)
Finansal borçlar	3.143	75.067	--	--	3.143	75.067
Mali zararlar	1.133.551	1.017.380	--	--	1.133.551	1.017.380
Maddi olmayan duran varlıklar	948.833	1.111.087	(1.955.233)	(1.668.275)	(1.006.400)	(557.188)
Diğer	--	42.980	(6.123)	(150.135)	(6.123)	(107.156)
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	16.723.899	17.220.776	(84.065.070)	(58.626.898)	(67.341.171)	(41.406.122)
Netleştirme	(15.590.348)	(16.203.396)	15.590.348	16.203.396	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	1.133.551	1.017.380	(68.474.722)	(42.423.502)	(67.341.171)	(41.406.122)

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

26.PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	--	--
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem kârı	118.002.845	24.201.835
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç (Tam TL)	0,64	0,13

Şirket'in sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

Faiz oranı riski

Grup'un faaliyetleri, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %89,7'sinin değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar, için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz gelirlerini optimize etmektir.

(iv) Likidite riski

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

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Grup şirketleri, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Grup şirketleri likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

27.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2013	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	6.031.253	--	9.824.317	30.313.408	--
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.031.253	--	9.824.317	30.313.408	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
A. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
C. -Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

27.2. Likidite riski

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

31 Aralık 2013:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	500.798.611	608.769.206	48.557.706	62.928.330	336.620.565	160.662.605
Ticari borçlar	11.236.282	11.236.282	11.236.282	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.816.128	4.816.128	1.316.569	--	3.499.559	--

31 Aralık 2012:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	317.930.226	349.188.503	11.775.601	63.737.757	139.299.353	134.375.792
Ticari borçlar	5.265.217	5.265.217	5.265.217	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	3.620.955	3.620.955	853.049	--	2.767.906	--

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

27.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2013		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	16.005.214	6.031	5.446.056	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	865.439	--	294.718	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	16.870.653	6.031	5.740.774	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	7.608.565	--	2.588.143	2.416	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	7.608.565	--	2.588.143	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	24.479.218	6.031	8.328.917	2.416	--
10	Ticari borçlar	1.178.946	--	401.480	--	--
11	Finansal yükümlülükler	83.782.797	--	28.531.516	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	123.664	--	42.113	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	85.085.407	--	28.975.109	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	408.511.424	--	139.115.077	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.705.144	1.267.462	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	411.216.568	1.267.462	139.115.077	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	496.301.975	1.267.462	168.090.186	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(471.822.757)	(1.261.431)	(159.761.269)	2.416	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(477.467.953)	6.031	(162.602.017)	--	--
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2012		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	5.118.297	--	2.176.424	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	20.248.412	33	8.609.770	--	756
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	893.179	--	379.801	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	26.259.888	33	11.165.995	--	756
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	6.936	--	--	2.416	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	6.936	--	--	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	26.266.824	33	11.165.995	2.416	756
10	Ticari borçlar	1.637.508	--	696.308	--	--
11	Finansal yükümlülükler	67.206.196	--	28.577.708	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	327.681	--	139.338	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	69.171.385	--	29.413.354	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	239.592.103	--	101.880.386	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	2.276.286	1.249.312	20.948	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	241.868.389	1.249.312	101.901.334	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	311.039.774	1.249.312	131.314.688	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(284.772.950)	(1.249.279)	(120.148.693)	2.416	756
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(285.666.129)	(1.249.279)	(120.528.494)	2.416	756
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2013

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(269.227)	269.227	(269.227)	269.227
2-ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(269.227)	269.227	(269.227)	269.227
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(46.913.897)	46.913.897	(46.913.897)	46.913.897
5-Avro riskinden korunmuş kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(46.913.897)	46.913.897	(46.913.897)	46.913.897
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	848	(848)	848	(848)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunmuş kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	848	(848)	848	(848)
TOPLAM (3+6+9)	(47.182.276)	47.182.276	(47.182.276)	47.182.276

(*) Kar/zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

Grup'un, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 138.369.000 Avro ve 129.924.412 Ruble karşılığı 414.542.732 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 35.044.279 TL karşılığı 1.461.575 Avro ve 14.408.642 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2012

	Kâr/(Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(222.697)	222.697	(222.697)	222.697
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(222.697)	222.697	(222.697)	222.697
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.255.367)	28.255.367	(28.255.367)	28.255.367
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(28.255.367)	28.255.367	(28.255.367)	28.255.367
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	770	(770)	770	(770)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	770	(770)	770	(770)
TOPLAM (3+6+9)	(28.477.294)	28.477.294	(28.477.294)	28.477.294

(*) Kar/zarar etkisi dahildir.

Grup'un, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 149.344.075 Avro karşılığı 344.103.684 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 33.254.224 TL karşılığı 1.766.362 Avro ve 16.324.622 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
ABD doları	1,9033	1,7922	2,1343	1,7826
Avro	2,5290	2,3041	2,9365	2,3517

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	25.393.467	26.956.149
Finansal yükümlülükler	51.555.302	46.995.511
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	449.243.309	270.934.715

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem kârındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 31 Aralık 2012 yılı için de uygulanmıştır.

	Kâr veya (zarar)		Özsermaye(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	(4.492.433)	4.492.433	(4.492.433)	4.492.433
31 Aralık 2012				
Değişken faizli yükümlülükler	(2.709.347)	2.709.347	(2.709.347)	2.709.347

(*) Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR

28.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ["TL"] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 Kârı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları 28.814.862 TL (31 Aralık 2012: 37.823.361 TL), yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 95.350.347 TL (31 Aralık 2012: 39.486.653 TL), finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları da 60.979.362 TL (31 Aralık 2012: 21.873.272 TL) olarak gerçekteŐmiştir.

32. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in ana ortaklığa ait özkaynakları 897.881.682 TL (31 Aralık 2012: 778.292.817 TL) ve kontrol gücü olmayan payları 34.909.851 TL (31 Aralık 2012: 30.978.935 TL) olmak üzere toplam özkaynakları 932.791.533 TL'dir (31 Aralık 2012: 809.271.752 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	409.421	768.460
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	737.444.999	615.680.203
C	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
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	1.278.113.513	1.175.330.426
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	281.647.741	194.445.966
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.296.370	5.837.244
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	988.169.402	975.047.216
	Diğer kaynaklar		--	--
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	1.278.113.513	1.175.330.426
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler				
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	--	--
A2	Vadeli/vadesiz tl/döviz	III-48.1. Md. 24/(b)	398.565	760.888
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araçlar	III-48.1. Md. 24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	95.736.087	153.768.282
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	763.683.318	466.603.742
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ


31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI [“TL”] CİNSİNDEN İFADE EDİLMİŞTİR.)

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





Büyükdere Cad. No: 201
Levent Loft C Blok Kat: 8
34390 Levent/İstanbul
Tel: 0 212 371 87 00
Faks: 0 212 279 62 62
www.akfengyo.com.tr