



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2013
FAALİYET RAPORU

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



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- 2013'te Öne Çıkanlar
- Finansal Sonuçlar
- Sosyal Sorumluluk Projeleri
- İlişkili Şirket Bakiyeleri
- Ekler
- İletişim

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

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

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

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

Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



30 EYLÜL 2013 ORTAKLIK YAPISI

31 ARALIK 2012 ORTAKLIK YAPISI

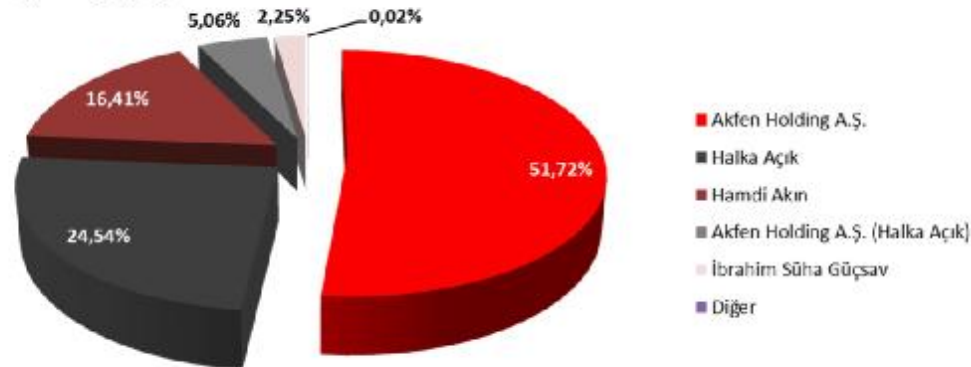
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384	Akfen Holding A.Ş.*	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000	Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000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

* Halka açık kısımda 9.306.015 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur

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

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

Şirket'in kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.



Sermayeyi Temsil Eden Paylar

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

Yönetim Kurulu	Görevi	Üst Düzey Yönetim	Görevi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı	Vedat Tural	Genel Müdür
Mustafa Keten	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Hülya Deniz Bilecik	Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon
Sıla Cıltz İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi		
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi		
Hüseyin Kadri Samsunlu	Yönetim Kurulu Üyesi		
Mehmet Semih Çiçek	Yönetim ve Denetim Kurulu Üyesi		
Mustafa Dursun Akın	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Kurulu Başkanı		
Ahmet Seyfi Usluoğlu	Yönetim ve Denetim Kurulu Üyesi		

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, karpayı gibi mali menfaatlerin toplamı aşağıda sunulmuştur. Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir.

<u>Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)</u>	<u>30.Eyl.13</u>	<u>30.Eyl.12</u>
Kısa vadeli faydalar	1.144	896

Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermaye deki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermaye deki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	120.999.825,00	TL	99,99	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	94,99	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	94,99	Bağlı Ortaklık
Hotel Development Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	18.000,00	Avro	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	17.200.000,00	12.039.656,00	TL	69,99	Bağlı Ortaklık

Risk Yönetimi

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

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

30 Eylül 2013, Moskova Arsası Dava Sonucu

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

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

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

5 Eylül 2013, Bağlı Ortaklık Hisse Edinimi

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

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

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

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

02 Eylül 2013, Moskova Ibis Otel Projesi Finansman Kredi Sözleşmesi

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

29 Ağustos 2013, Ibis Otel Kaliningrad/ Rusya Açılışı

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

2 Ağustos 2013, Samara Ofis Refinansman Kredi Sözleşmesi

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

16 Temmuz 2013, Arsa Alımı

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

24 Haziran 2013, Ibis Otel Alsancak / İzmir Açılışı

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

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

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

28 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Tescili

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

23 Mayıs 2013, 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonucu

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

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

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

Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar ekteki toplantı tutanağında belirtildiği gibi oy birliğiyle kabul edilmiştir. Ayrıca 2012 Yılı Genel Kurul Toplantı'sına ilişkin Olağan Genel Kurul Gündemi ve Hazırlanmış Cetveli ekte sunulmaktadır

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve SPK Tebliği gereğince Şirket'in 23 Mayıs 2013 tarihinde yapılacak, 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda görüşülecek konularla ilgili olarak açıklanması gereken bilgi, belge ve raporlar ile ekte belirtilen "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı"nda değişiklik olması halinde bilgilendirme notlarında gerekli güncellemeler yapılacaktır.

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

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

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

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

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

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

19 Mart 2013, Riskin erken saptanması komitesinin Seçilmesi

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

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

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

25 Ocak 2013, Ibis Otel Esenyurt'un faaliyete başlaması

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

17 Ocak 2013, Novotel Karaköy projesi kredi sözleşmesinin imzalanması

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

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

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

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

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

karar verilmiştir.

Diğer

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

Şirketin 30.09.2013 tarihli mali tabloları, KPMG-Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından bağımsız denetime tabi tutulmaktadır.

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

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

Şirket, Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2013 yılı ilk 6 aylık faaliyet döneminde herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

23 Ekim 2013, Kalkınma Bankası kredi kapaması

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

22 Ekim 2013, Merit Park Otel müşterek ipotek tesisi

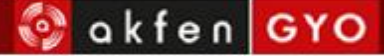
Şirket'in 22 Ekim 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan kullandığı %5,25+Euribor faizli ve 2+2 yıl vadeli 15 Milyon Avro krediye istinaden banka lehine Grup portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 11 Ekim 2013 tarihinde müştereken ipotek tesis edilmiştir.

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



- **Konsolide kira geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %28 artışla 31,02 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK bir önceki yılın aynı dönemine göre %36 artışla 21,4 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **Konsolide net borç 413,5 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **30 Eylül 2013 itibarıyla Net Aktif Değer 949,1 milyon TL oldu.**

Finansal Sonuçlar



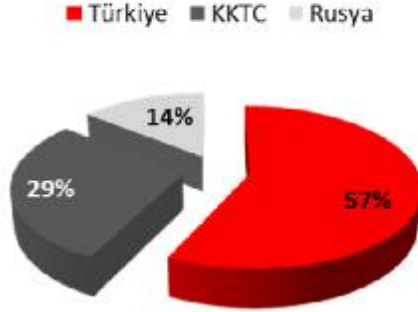
BİLANÇO (milyon TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12	GELİR TABLOSU (milyon TL)	30.Eyl.13	30.Eyl.12
DÖNEN VARLIKLAR	55,6	43,2			
Nakit ve nakit benzerleri	36,0	28,0	Hasılat	31,0	24,8
Ticari alacaklar	8,8	6,3	Satışların Maliyeti	- 3,8	- 3,4
Diğer alacaklar	0,0	0,0	BRÜT KAR	27,2	21,4
Peşin Ödenmiş Giderler	5,9	5,0	Genel yönetim giderleri	- 5,9	- 5,7
Diğer dönen varlıklar	4,8	3,8			
DURAN VARLIKLAR	1.234,3	1.135,9	FAVÖK	21,4	15,7
Diğer alacaklar	9,1	7,4	Diğer faaliyet gelirleri, net	0,3	4,3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.178,1	1.090,3	FAALİYET KARI	21,6	20,0
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	0,1	0,1	Finansal (giderler)/gelirler, net	- 57,4	1,6
Peşin Ödenmiş Giderler	14,7	7,6	VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	- 35,8	21,7
Diğer duran varlıklar	32,3	30,4	Vergi gideri	1,0	- 4,3
TOPLAM VARLIKLAR	1.289,9	1.179,0	NET DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 34,7	17,3
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	129,2	80,7	Kontrol gücü olmayan paylar	1,7	0,4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	36,5	2,5	NET DÖNEM (ZARARI)/KARI	- 33,1	17,7
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	78,5	71,6	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	2,6	- 2,9
Ticari borçlar	4,2	3,3	Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir	- 30,4	14,8
Diğer borçlar	0,2	0,1	Brüt Kar Marjı	88%	86%
Ertelemiş Gelirler	3,3	-	EBITDA Marjı	69%	63%
Kısa Vadeli Karşılıklar	0,2	0,2	Net Kar Marjı	-112%	70%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6,3	3,1			
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	383,2	289,1			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	334,5	243,9			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	48,7	45,2			
ÖZKAYNAKLAR	777,5	809,3			
TOPLAM KAYNAKLAR	1.289,9	1.179,0			
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	40%	31%			18

Operasyonel Performans

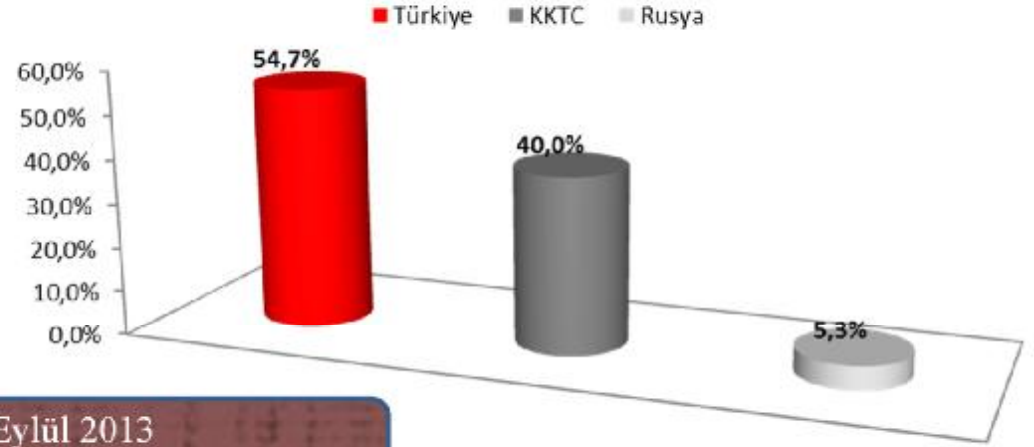
- 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemde 33,06 milyon TL net zarar açıklandı.
- Gerçekleşen bu zararın en önemli nedeni kur farkı giderinin geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık 3 kat artarak 65,5 milyon TL olarak gerçekleşmesi oldu. Kur farkı giderindeki yüksek artış ise 2013 yılı ilk 9 aylık dönem sonu Euro/TL kurunun 2012 yıl sonuna göre yüksek gerçekleşmiş olmasının Şirket'in Euro bazlı kredilerine etkisinden kaynaklanmaktadır.
- Otel kira gelirleri 2012 yılının aynı dönemine göre %28 artarak 31,02 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 25 Ocak 2013 tarihinde Ibis Otel Esenyurt (İstanbul), 24 Haziran 2013 tarihinde de Ibis Otel Alsancak (İzmir) ve 29 Ağustos 2013 tarihinde Ibis Otel Kaliningrad (Rusya) faaliyete geçmiş olup Şirket portföyünde bulunan faaliyetteki otel sayısı 13'ten 16'ya, kiralanabilir oda sayısı da 2.314'ten 2.770'e ulaşmıştır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 30 Eylül 2012 itibarıyla %68 iken, 2013 yılının aynı döneminde %69, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı 30 Eylül 2012 itibarıyla %57 iken 2013 yılının aynı döneminde %59 ve tüm otellerin ortalama doluluk oranı da 30 Eylül 2012 itibarıyla %67 iken 2013 yılının aynı döneminde yine %67 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 30 Eylül 2013 itibarıyla 58 Euro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 30 Eylül 2013 itibarıyla 54 Euro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 30 Eylül 2013 itibarıyla 57 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderleri 2012 yılı ilk dokuz aylık dönem sonunda 3,4 milyon TL iken 2013 yılı aynı dönem sonunda %13 artarak 3,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Otel kira giderlerinin otel kira gelirlerine kıyasla daha düşük artması sonucunda konsolide FAVÖK, 2012 yılı ilk dokuz aylık dönem sonunda 15,73 milyon TL iken, 2013 yılı ilk dokuz aylık dönem sonunda %35,6 artarak 21,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

- 30 Eylül 2013 itibariyle faaliyet karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %8 artarak 21,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Faiz giderleri ise 2013 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre %12 artarak 14,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Şirket net aktif değeri 2013 yılı ilk dokuz aylık dönem sonunda 949,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

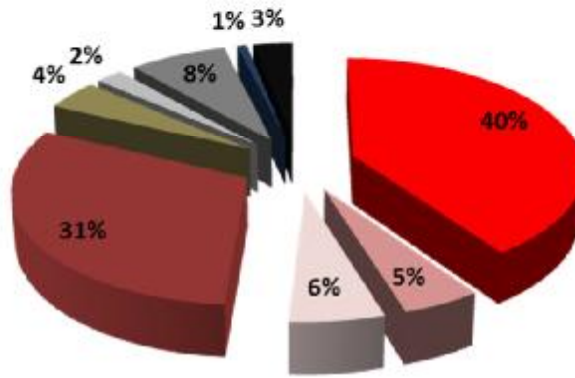
30 Eylül 2013
Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



30 Eylül 2013
Bölgesel FAVÖK Dağılımı %

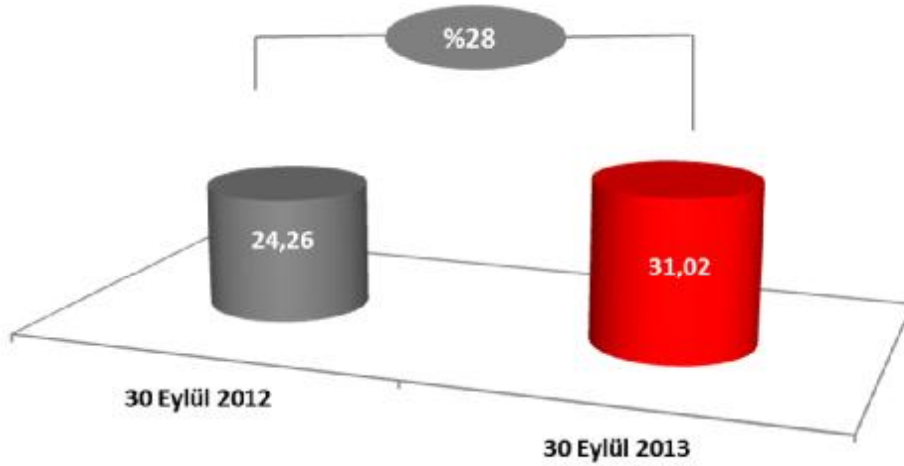


30 Eylül 2013
Genel Yönetim Gideri Dağılımı %

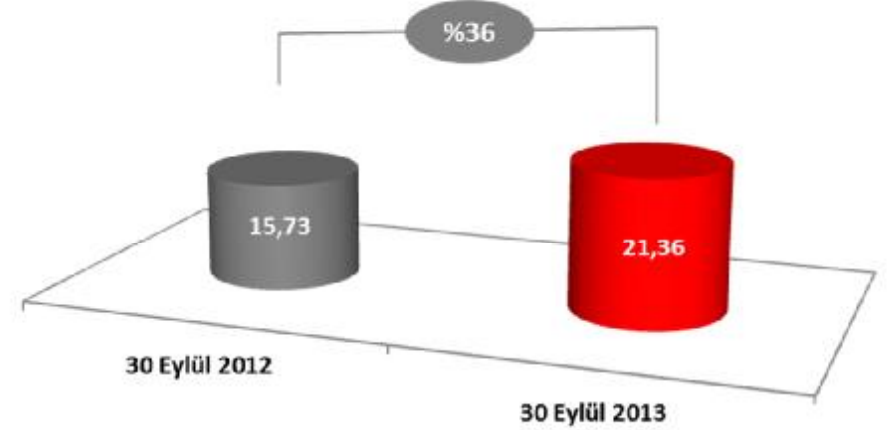


- Personel giderleri
- Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler
- Operasyonel kiralama giderleri
- Danışmanlık giderleri
- Reklam giderleri
- Seyahat ve temsil giderleri
- Vergi, resim ve harç giderleri
- Amortisman ve itfa payı giderleri
- Diğer

Konsolide Kira Geliri (TL milyon)



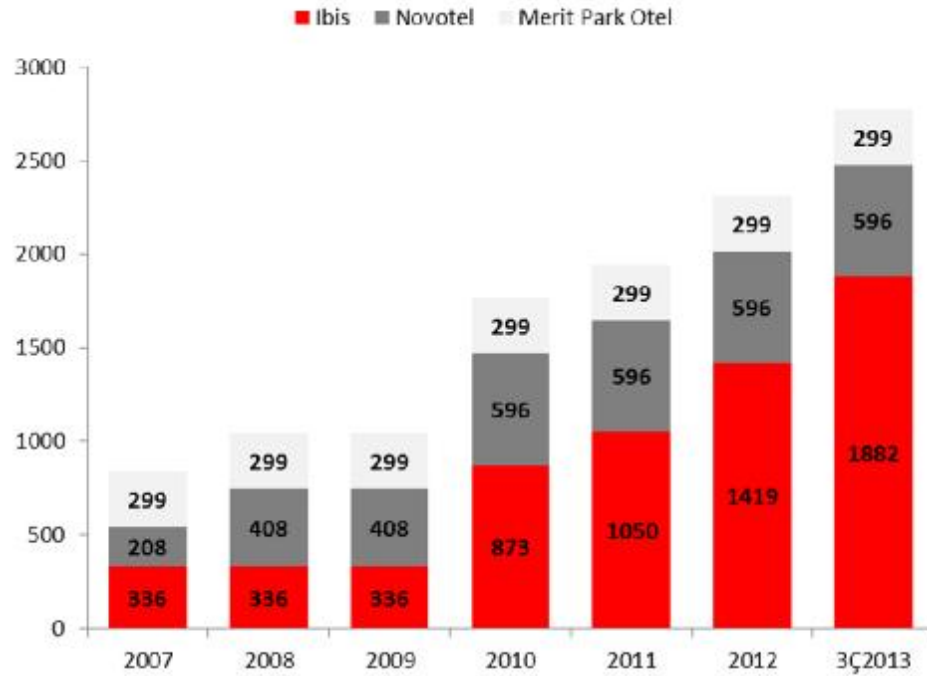
FAVÖK (TL milyon)



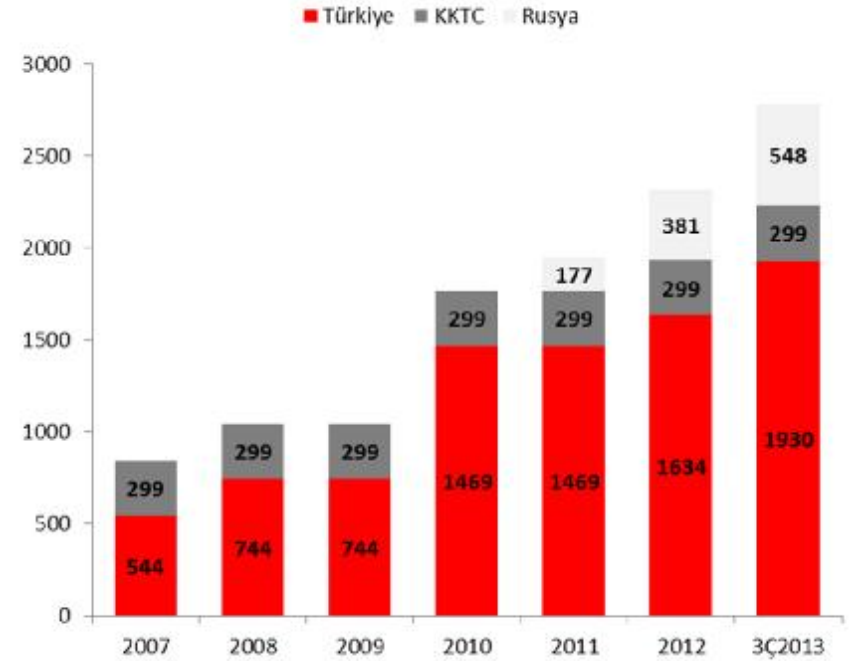
- Yıllar İtibarıyla Oda Kapasitesi Gelişimi**

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

Otel tipleri itibarıyla oda sayısı



Ülkeler itibarıyla oda sayısı



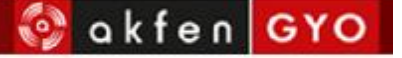
30.Eyl.13	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç
Türkiye	17,6	11,7	66%	258,1
KKTC	8,9	8,5	96%	42,7
Rusya	4,5	1,1	25%	112,6
KONSOLİDE	31,0	21,4	69%	413,5

Kira Geliri	30.Eyl.13	30.Eyl.12	Değişim (%)
Türkiye	17,6	13,7	28%
KKTC	8,9	8,4	5%
Rusya	4,5	2,1	118%
KONSOLİDE	31,0	24,3	28%

Çalışan sayıları	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	13	12	8%
KKTC	2	2	0%
Rusya	15	16	-6%
TOPLAM	30	30	0%

FAVÖK	30.Eyl.13	30.Eyl.12	Değişim (%)
Türkiye	11,7	8,7	35%
KKTC	8,5	8,1	5%
Rusya	1,1	-	1,1
KONSOLİDE	21,4	15,7	36%

Finansal Sonuçlar



DOLULUK ORANLARI % 30.Eyl.13 30.Eyl.12 Değişim (%)

	30.Eyl.13	30.Eyl.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	82%	86%	-3%
Zeytinburnu Novotel	83%	86%	-4%
Eskişehir Ibis Otel	80%	75%	5%
Trabzon Novotel	76%	71%	5%
Gaziantep Ibis Otel	71%	55%	16%
Gaziantep Novotel	79%	73%	6%
Kayseri Ibis Otel	55%	51%	3%
Kayseri Novotel	64%	56%	7%
Bursa Ibis Otel	58%	59%	0%
Adana Ibis Otel	50%	29%	--
Esenyurt Ibis Otel	52%	0%	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	58%	0%	--
Yaroslavl Ibis Otel	70%	67%	3%
Samara Ibis Otel	54%	45%	9%
Kaliningrad Ibis Otel	13%	0%	13%

TOPLAM 66,7% 66,5% 0%

ORTALAMA ODA FİYATI (KDV HARİÇ) - TL 30.Eyl.13 30.Eyl.12 Değişim (%)

	30.Eyl.13	30.Eyl.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	187,6	172,3	9%
Zeytinburnu Novotel	212,6	199,4	7%
Eskişehir Ibis Otel	109,1	108,4	1%
Trabzon Novotel	176,7	156,3	13%
Gaziantep Ibis Otel	88,8	82,2	8%
Gaziantep Novotel	136,0	106,4	28%
Kayseri Ibis Otel	82,3	85,2	-3%
Kayseri Novotel	119,9	117,9	2%
Bursa Ibis Otel	106,9	105,9	1%
Adana Ibis Otel	87,5	96,8	--
Esenyurt Ibis Otel	130,9	0,0	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	105,2	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	133,0	110,6	20%
Samara Ibis Otel	133,8	119,9	12%
Kaliniograd Ibis Otel	120,7	0,0	--

TOPLAM 140,1 135,0 4%

KİRA GELİRİ (Bin TL) 30.Eyl.13 30.Eyl.12 Değişim (%)

	30.Eyl.13	30.Eyl.12	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	3.913,3	3.504,6	12%
Zeytinburnu Novotel	3.873,4	3.600,3	8%
Eskişehir Ibis Otel	917,8	862,0	6%
Trabzon Novotel	3.033,6	2.017,8	50%
Gaziantep Ibis Otel	949,6	676,5	40%
Gaziantep Novotel	954,5	734,2	30%
Kayseri Ibis Otel	628,9	590,6	6%
Kayseri Novotel	651,3	575,1	13%
Bursa Ibis Otel	1.007,7	1.148,9	-12%
Adana Ibis Otel	632,3	39,8	--
Esenyurt Ibis Otel	782,0	0,0	--
İzmir Alsancak Ibis Otel	260,3	0,0	--
Yaroslavl Ibis Otel	1.839,5	1.313,9	40%
Samara Ibis Otel	2.041,1	758,6	169%
Samara Ofis	640,9	0,0	--
KKTC Merit Park Otel	8.893,1	8.435,2	5%

TOPLAM 31.019,3 24.257,4 28%

• Net Borç

30 Eylül 2013 itibarıyla net borç tutarı 413,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam borç tutarı ise 2012 yılında 317,9 milyon TL iken 2013 yılında %41 artarak 449,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Net borç ve toplam borç tutarlarının artmasının en önemli nedenleri mevcut kredilerin %91'nin Eur kredisi olması ve 2013 yılı ilk 9 aylık dönem sonu Euro/TL kurunun 2012 yıl sonuna göre yüksek gerçekleşmiş olması ve Grup'un Moskova'da inşasına başladığı Moskova Otel projesi için kullandığı 7,5 milyon euro kredinin kredi bakiyesini arttırmasıdır.

Net Borç (milyon TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	258,1	191,5	35%
KKTC	42,7	30,1	42%
Rusya	112,6	68,4	65%
KONSOLİDE	413,5	289,9	43%

Döviz bazında kredi kırılımı	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
EUR	148,2	140,7	5%
TL	42,2	11,1	279%

Toplam Borç (Bin TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
1 yıldan kısa	115,0	74,1	55%
1 – 2 yıl arası	55,6	53,4	4%
2 – 3 yıl arası	48,6	37,1	31%
3 – 4 yıl arası	52,6	31,2	69%
4 – 5 yıl arası	50,8	33,3	53%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	126,9	88,9	43%
TOPLAM	449,5	317,9	41%
AĞIRLIKLI ORTALAMA YILLIK FAİZ ORANI	5,96%	5,56%	0,40%

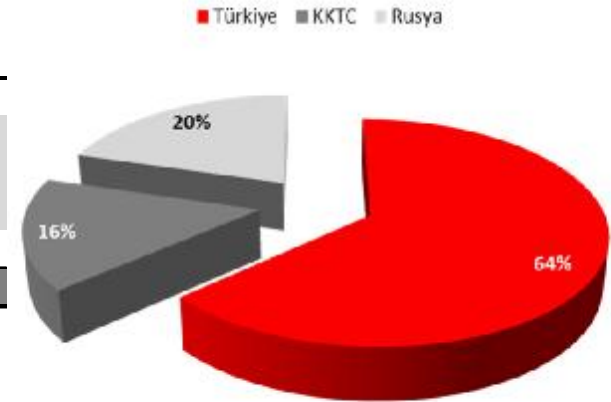
• Yatırım amaçlı Gayrimenkuller

Ŗirket portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2012 yıl sonu itibariyle 1.090,3 milyon TL iken 2013 yılının ilk altı ayı sonu itibariyle %8 artarak 1.178,1 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	990,8	872,9	14%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	187,3	217,5	-14%
TOPLAM	1.178,1	1.090,3	8%

30 Eylül 2013
Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı
%

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12	Değişim (%)
Türkiye	747,7	707,8	6%
KKTC	190,5	186,9	2%
Rusya	239,8	195,6	23%
TOPLAM	1.178,1	1.090,3	8%



Şirket'in Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2012 tarihinde SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2013'e mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

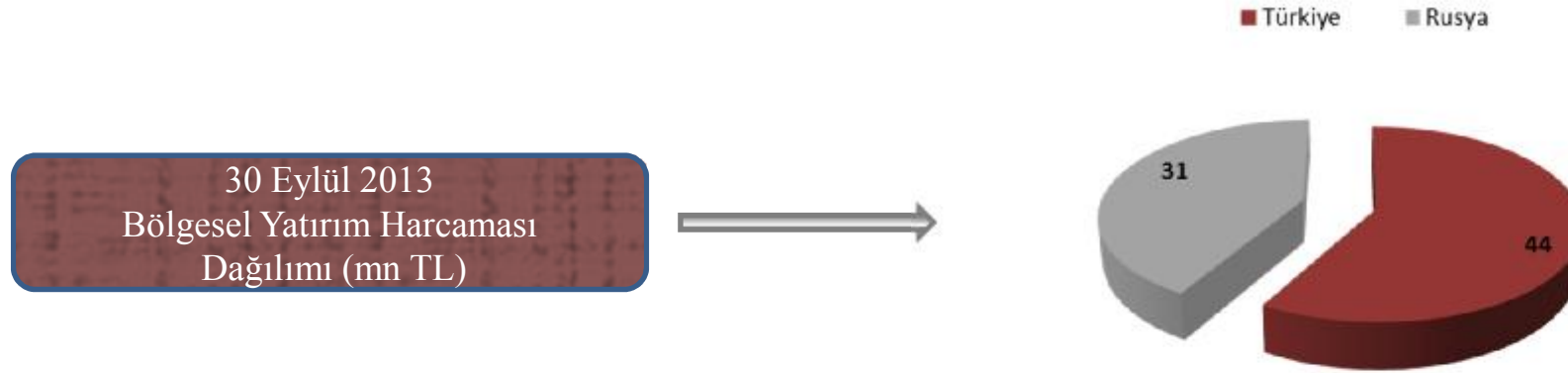
30 Eylül 2013	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	211,3
Merit Park Otel - Girne	183,7
Karaköy Novotel Projesi	105,0
Trabzon Novotel	78,5
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	56,3
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	52,2
Bursa Ibis Otel	48,2
İzmir Ibis Otel	49,5
Esenyurt Ibis Otel	47,1
Adana Ibis Otel	37,3
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	30,7
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,2
Tuzla Ibis Otel Projesi	15,5
Bafra Otel Projesi	6,9

Şirket'in Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değerleri ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2013'e kadar mevcut gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2013	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (milyon TL)
Yaroslavl Ibis Otel	61,6
Samara Ibis Otel	71,2
Samara Ofis	24,0
Kaliningrad Ibis Otel Projesi	53,9
Moskova Otel Projeleri	29,2

• Gayrimenkul Yatırımları

30 Eylül 2013 itibariyle Şirket portfolyünde bulunan gayrimenkullar için toplam 75 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.



30 Eylül 2013 itibariyle

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	39%	20%	2014
Ibis Otel Esenboğa Ankara	Ankara	147	İnşaat Halinde	10.000.000	57%	55%	2014
Ibis Otel Tuzla	İstanbul	200	Proje Aşamasında	15.000.000	40%	20%	2015

30 Eylül 2013 itibariyle

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Moskova	Moskova	317	İnşaat Halinde	33.500.000	30%	0%	2015

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

• Net Aktif Değer

Şirket'in net aktif değeri 949,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

PORTFÖY TABLOSU (mn TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12
Faal Oteller		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	211,3	211,3
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,2	16,2
Trabzon Novotel	78,5	78,5
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	56,3	56,2
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	52,2	52,1
Bursa Ibis Otel	48,2	48,2
Esenyurt Ibis Otel	47,1	46,1
Adana Ibis Otel	37,3	37,0
İzmir Ibis Otel Projesi	49,5	46,7
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	30,7	23,3
Tuzla Ibis Otel Projesi	15,5	0,0
İştirakler	534,9	527,1
Para & Sermaye Piyasası Araçları	1,3	0,8
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.179,0	1.143,6
Diğer Aktifler & Alacaklar	32,9	31,7
Borçlar	262,8	200,3
NET AKTİF DEĞER	949,1	975,0

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



Kar Payı Dağıtım Politikası

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

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

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

Şirket 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 bulunmaktadır. Ancak konsolide olmayan, VUK ve TTK hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında "Net Dönem Karı" 4.128.172,11TL olmakta, "Geçmiş Yıl Zararları" olarak konsolide olmayan bilançoda yer alan 64.995.023,29 TL mahsup edilmesi sonucu "Dağıtılabılır Net Dönem Karı" oluşmamaktadır. Kar dağıtım yapılmaması hususunun Genel Kurul'a teklif edilmesine karar verilmiştir.

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

30 Eylül 2013 tarihi itibariyle Şirket'in katıldığı Sosyal Sorumluluk Projelerine ilişkin gerçekleşen toplam gider tutarı 19.118 TL' dir.

ArkiPARC 2013

Şirketimiz, Arkitera Mimarlık Merkezi'nin "Cumhuriyet'in 100'üncü Yılına #10 Kala Gayrimenkul " ana teması ile 10-11 Nisan 2013 tarihleri arasında İstanbul, Haliç Kongre Merkezi'nde 4'üncüsünü gerçekleştirdiği ArkiPARC 2013 etkinliğinde altın sponsor olarak yer almıştır.

ArkiPARC 2013, sürdürülebilirlik konusuna dikkat çekerek sera gazı emisyonlarını sıfırlayan Türkiye'de ilk fuar olma özelliği taşımaktadır.

ArkiPARC, gayrimenkul sektörünü bir araya getirmeyi amaçlayan buluşmalar serisidir. "Cumhuriyet'in 100'üncü Yılına #10 Kala Gayrimenkul" teması ile gerçekleşen etkinlikte ulusal ve uluslararası konferans ve paneller düzenlenmekte, ArkiPARC Gayrimenkul Ödülü ile fiziksel çevrenin niteliğinin iyileştirilmesine katkı sağlayan kişi ve kurumlar onurlandırılmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

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

İlişkili taraflara ticari borçlar:

30 Eylül 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 (TL)	30.Eyl.13	31.Ara.12
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	702.903	895.622

İlişkili taraflarla işlemler

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL)	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Akfen Insaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	18.096.952	12.200.244	15.726.032	3.163.195

Kira giderleri (TL)	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Hamdi Akın	200.239	66.568	200.746	66.967

- Olağan Genel Kurul Gündemi
- Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı
- Hazirun Cetveli
- Esas sözleşme tadili

gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden yada 0212 371 87 00' dan ulaşabilirsiniz.

Servet Didem Koç - *Finansman ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü*

Tel: 0212 371 8700

E mail: dcolakoglu@akfengyo.com.tr

İletişim Adresi: Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34390 Levent İstanbul

www.akfengyo.com.tr



facebook.com/akfengyo



twitter.com/akfengyo