

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2012

FAALİYET RAPORU



İçerik



- > Genel Müdür'ün mesajı
- > Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler
- > Önemli Gelişmeler
- > 2012'de Öne Çıkanlar
- > Finansal Sonuçlar
- > Sosyal Sorumluluk Projelerimiz
- > İletişim

Genel Müdür'ün Mesajı



2012 yılı, bizim açımızdan atılımlarımızın ve yatırımlarımızın artarak sürdüğü bir yıl olmuştur. Benzersiz iş modelimizle, kârlılığı ile önde gelen bir gayrimenkul yatırım ortaklığı konumuna ulaşmış durumdayız.

Akfen GYO olarak Türkiye genelinde ciddi anlamda eksikliği hissedilen uluslararası standartlarda kaliteli “ekonomik şehir otelciliği” konseptini ülkemizde yaygınlaştırmak için çalışmalarımızı başarıyla sürdürmekteyiz.

Stratejik ortağımız Accor tarafından işletilen otellerimizin doluluk oranlarında her geçen yıl artış yaşanmaktadır. 2012 yılında ortalama doluluk oranı bir önceki yıla göre %3 artış göstererek, %66 olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimiz ise 31 Aralık 2012 itibarıyla yine bir önceki yıla göre %15,3 oranında artarak, 13,6 milyon avro olmuştur. 2012 yılında elde ettiğimiz kira gelirlerinin %57'si Türkiye, %33'ü KKTC ve %10'u ise Rusya'daki otellerden elde edilmiştir.

Son 5 yılda, sadece Türkiye ve Rusya'daki otellerimizde yaklaşık 2 milyon 200 bin misafirimizi ağırlamış olmamız da başarımızın kanıtı niteliğindedir.

Geliştirdiğimiz ve hayata geçirdiğimiz otel projelerini, Avrupa'nın en büyük zincir otel operatörü olan Accor'a kiralamaktayız. Accor ile her bir otel için imzalanan kira sözleşmeleri, uzun süreli gelir temini, ileriye yönelik güvenilir tahmin yapılabilme ve otellerin performans artışından faydalanmasına imkân sağlamakta ve Akfen GYO'ya önemli bir avantaj getirmektedir. Bu anlaşmalar, Akfen GYO'nun bir otel işletme şirketinin yükleneyeceği tüm sorumluluklardan da bağımsız olmasını sağlamaktadır.

Şirketimiz, 2012 yılında faaliyete açılan İbis Otel Adana ve İbis Otel Samara ve 2013 yılı başında açılan İbis Otel Esenyurt projeleri ile nakit yaratma gücünü artırmıştır. Hizmete açılan yeni otellerle birlikte Akfen GYO ve Accor stratejik iş ortaklığı kapsamında işletilen toplam oda sayısı 2.470'e, faaliyete geçen otellerin toplam yatırım tutarı ise yaklaşık 200 milyon avroya ulaşmıştır. Yatırımları devam eden 4(Novotel Karaköy, İbis Otel Alsancak, İbis Otel Kaliningrad ve İbis Otel Esenboğa) otelin oda sayısı ise 654'tür. Birçok otel yatırımını kapsayan bu birliktelik sonucunda, bugüne kadar 500'den fazla çalışana istihdam sağlanmıştır.

Türkiye'nin ilk yerel sermayeli uluslararası otel ağı yatırımcısı olarak içinde bulunduğumuz coğrafyanın başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelme hedefimiz doğrultusunda yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

Yatırımlarımızın yanı sıra, gelirlerimizi artırmaya yönelik çalışmalarımız da sürmektedir. 2012 yılında stratejik ortağımız Accor ile başarılı işbirliğiniz de yeni bir boyuta taşınmıştır. Bu çerçevede Akfen ve Accor arasında 18 Nisan 2005 tarihinde imzalanan mutabakat zaptı ve kira sözleşmelerinde, yatırımlar ve önümüzdeki dönemdeki ihtiyaçlar gözden geçirilerek, 31 Aralık 2017 tarihine kadar geçerli olacak yeni bir düzenlemeye gidilmiştir.

Bu yeni düzenleme ile beraber, Akfen GYO'nun mevcut Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel, Eskişehir İbis ve Trabzon Novotel'den alınan kiranın AGOP (Düzeltilmiş Otel Brüt Kârı)'un %65'inden %70'ine yükselmiştir. Bunun etkisi ile bu otellerin kira gelirlerinin yaklaşık %8 artması, bunun da Akfen GYO'nun 2013 yılı toplam kira gelirlerinde %4 artış sağlaması öngörülmektedir. Ayrıca yatırımı devam eden Karaköy Novotel, Ankara Esenboğa İbis Otel ve bundan sonraki projelerden alınacak kira AGOP'un %85'i olacaktır.

Tüm kira sözleşmelerindeki yeni düzenlemelerin, yeni açılan ve açılacak otellerin de etkisi ile şirketin 2013 konsolide FAVÖK değerinin 2012 yılsonu konsolide FAVÖK değerine göre yaklaşık %40-50 aralığında artması beklenmektedir.

Yine gelirlerimizi artırma çalışmaları kapsamında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bağlı ortaklığımız Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye ait 299 odalı Oteli'ni tüm müşterileri ile birlikte 20 yılına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralamış durumdayız.

Şehir otelciliğine odaklanan, büyümeye açık ve güvenli iş modelimiz ve öngörülebilir nakit akışı yapımızla, yatırımlarımızı önümüzdeki dönemde de sürdüreceğiz.

Stratejilerimizi hayata geçirmemizde ve sürdürülebilir kılmamızda pay sahibi olan ana hissedarımız Akfen Holding'e, çalışma arkadaşlarımıza, desteklerini bizden esirgemeyen değerli hissedarlarımıza, kreditorlerimize ve iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla

Vedat Tural

Genel Müdür



Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



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 Büyükdere Cad.No:201 C Blok Kat:8 D:151 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 14 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



31 ARALIK 2012 ORTAKLIK YAPISI

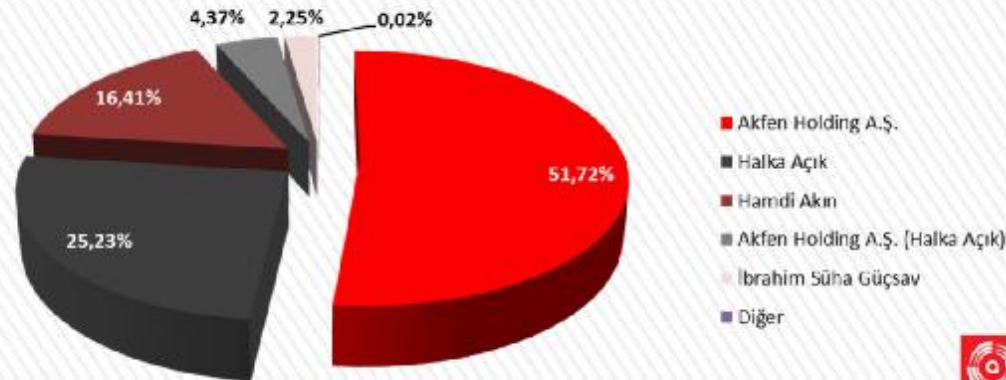
Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi
Akfen Holding A.Ş.	B	95.154.384	95.154.384
Akfen Holding A.Ş.	A	1.000	1.000
Akfen Holding A.Ş.	D	1.000	1.000
Hamdi Akın	B	30.195.839	30.195.839
Hamdi Akın	C	999	999
İbrahim Süha Güçsav	B	4.140.380	4.140.380
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	43.512	43.512
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 ARALIK 2011 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
Mustafa Ceyhan	B	345380	345.380
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	54.117.500	54.117.500
TOPLAM		184.000.000	184.000.000

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.

Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.



Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



Sermayeyi Temsil Eden Paylar

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmedięi
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		

Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



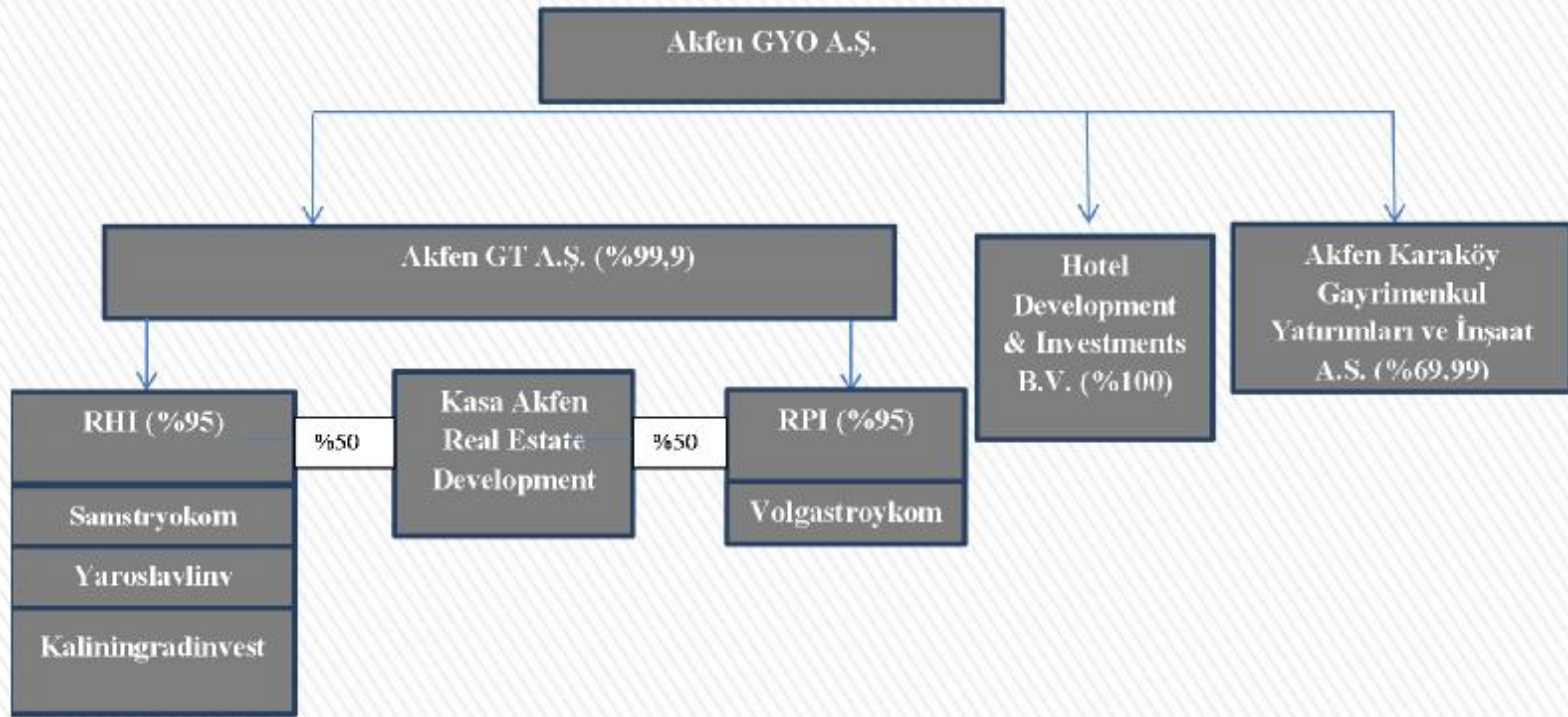
Yönetim Kurulu	Görevi	Üst Düzey Yönetim	Görevi
İbrahim Süha Güçsav	Yönetim Kurulu Başkanı	Vedat Tural	Genel Müdür
Mustafa Keten	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Genel Müdür Yardımcısı - Kurumsal İletişim,
Pelin Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Hülya Deniz Bilecik	İnsan Kaynakları ve İdari İşler
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Memduh Okyay Turan	Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon
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.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (bin TL)	2012	2011
Kısa vadeli faydalar	1.396,6	1.544,5
	<u>1.396,6</u>	<u>1.544,5</u>

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir.

Organizasyon Yapısı



Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



Grup Şirketleri

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayede ki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayede ki Payı	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	121.000.000,00	120.999.825,00	TL	99,99	Bağlı Ortaklık
Russian Hotel Investment BV	Rusya'da otel projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95	Bağlı Ortaklık
Russian Property Investment BV	Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek	18.000,00	17.101,00	Avro	95	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

Akfen GYO Hakkında Genel Bilgiler



Risk Yönetimi

Şirketimizde Risk Yönetimi çalışmaları, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmektedir. Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından, 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 verilmiştir. Riskin Erken Saptanması çalışmaları 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.

Akfen Şirketler Grubu için hazırlanan «Risk Yönetimi El Kitabı» ekte sunulmaktadır.

2012 yılının önemli gelişmeleri



31 Aralık 2012, Esenyurt Ibis Otel İskan Ruhsatının Temini

Şirketimiz portföyündeki 156 odalı, 312 yataklı Esenyurt Ibis Otel'e ait iskan ruhsatı 31 Aralık 2012 tarihinde alınmıştır.

31 Aralık 2012, Ankara Esenboğa Ibis Otel İnşaat Ruhsatının Temini

Şirketimiz portföyündeki 140 odalı, 280 yataklı Ankara Esenboğa Ibis Otel'e ait inşaat ruhsatı 31 Aralık 2012 tarihinde temin edilmiş olup inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

20 Aralık 2012, Accor Sözleşme Tadili

Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında 18.04.2005 tarihinde imzalanan mutabakat zaptına istinaden Şirketimiz ve Tamaris Turizm A.Ş. arasında imzalanmış kira sözleşmeleri yürürlükte olup, taraflar arasında imzalanmış, Mutabakat Zaptı, Kira Sözleşmeleri ve diğer Sözleşmeler ile ilgili dokümanlar, yatırımlar ve ihtiyaçlar çerçevesinde yeniden gözden geçirilmiş olup 31 Aralık 2017'ye kadar geçerli şartlar yeniden düzenlenmiştir.

Tadil sözleşmesine göre;

- 31.12.2010 - 31.12.2015 tarihleri arasında şirketimiz tarafından minimum 8 otel yatırımının tamamlanması yükümlülüğü kaldırılmış olup bu uygulama yerine; zorunlu olmamakla birlikte şirketimiz 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.
- 31.12.2012 tarihine kadar Moskova'da bir Ibis Otel yatırımının tamamlanması durumunda 31.12.2013 tarihinden itibaren Zeytinburnu Ibis ve Novotel, Eskişehir Ibis, Trabzon Novotel'e ait AGOP oranı %65'den %60'a düşürülecek maddesi yürürlükten kaldırılmış olup; ilgili otellerin AGOP oranının %70 olmasına karar verilmiştir.
- 31.12.2010 - 31.12.2013 tarihleri arasında minimum 4 otel yatırımının tamamlanmadığı takdirde 31.12.2014 tarihinden itibaren Gaziantep Ibis ve Novotel, Kayseri Ibis ve Novotel, Bursa Ibis Otel'e ait AGOP oranı %70'den %65'e düşürülecek maddesi yürürlükten kaldırılmış olup ilgili otellerin AGOP oranı %70 olarak netleştirilmiştir.
- Zeytinburnu, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Bursa, Adana, İzmir, Esenyurt (Beylikdüzü) Ibis Otel projeleri kira yapısı cironun %25'i veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı olarak netleştirilmiştir.
- Zeytinburnu, Trabzon, Gaziantep, Kayseri, Novotel projeleri kira yapısı cironun %22'si veya AGOP'un %70'inden yüksek olanı olarak netleştirilmiştir.
- Ankara Ibis Otel ve bundan sonra açılacak diğer Ibis otel projeleri için kira yapısı cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak netleştirilmiştir.

2012 yılının önemli gelişmeleri



- Karaköy Novotel ve bundan sonra açılacak diğer Novotel projeleri için kira yapısı Cironun %22'si veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak netleştirilmiştir
- 1 Ocak 2013 tarihinden 31 Aralık 2017 tarihine kadar Accor, kendisi veya iştirakleri aracılığıyla gerçekleştireceği otel projelerinde öncelikle Şirketimize teklifte bulunacak ve 1 ay zarfında bu teklif reddedilmediği müddetçe söz konusu projeyi Şirketimiz harici bir yatırımcı ile gerçekleştirmeyecektir. Şirketimiz de, sözleşme süresince Türkiye, Moskova ve Kiev'de gerçekleştireceği otel projelerini öncelikle Accor tarafına teklif edecektir.
- Şu anda yatırımı yapılmış şehirlerde ise Accor, İstanbul hariç olmak üzere, 31 Aralık 2014 tarihine kadar, 3. Kişiler ile aynı marka altında kira sözleşmelerinin yanı sıra işletme, yönetim ya da franchise sözleşmeleri de yapamayacaktır.
- Accor ayrıca sözleşme süresince 3. Kişiler ile hiç bir şekilde Şirketimiz ile yapmış olduğu kira koşullarından daha iyi koşullarda sözleşme yapmayacaktır.

19 Aralık 2012, Karaköy Novotel Accor Kira Sözleşmesi

Şirketimizin bağlı ortaklığı Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş., Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiraladığı ve Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han olarak bilinen arsa üzerinde otel projesi gerçekleştirmek üzere inşaat ruhsatını 17.08.2012 tarihinde almış, ilgili arsa üzerinde 200 odalı bir Novotel projesi geliştirilerek Accor S.A'ya kiralanması ile ilgili Kira Sözleşmesini 19 Aralık 2012 tarihinde imzalamıştır. Kira süresi 25+/-10 yıl, kira bedeli ise ciro'nun % 22'si veya AGOP (Düzeltilmiş otel brüt karı)'un %85'inden yüksek olanı şeklinde tespit edilmiştir.

31 Ekim 2012, Genel Müdür Ataması

Yönetim Kurulumuzun 31 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında, genel müdürlük görevinden ayrılma talebi kabul edilen Sayın Orhan Gündüz'ün yerine 02.05.2007 tarihinden beri Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmekte olan Sayın Vedat Tural'ın Genel Müdür olarak atanmasına karar verilmiştir.

3 Eylül 2012, Adana Ibis Otel Açılışı

Şirketimiz portföyünde bulunan 165 odalı, 330 yataklı Adana Ibis Otel, 3 Eylül 2012 tarihinde faaliyete geçmiştir.

17 Ağustos 2012, Karaköy Novotel Projesi İnşaat ruhsatı Hakkında

Şirketimiz bağlı ortaklığı Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiraladığı ve Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han olarak bilinen 3.074,58 metrekare arsa üzerinde 200 odalı bir otel projesi gerçekleştirmek üzere inşaat ruhsatını 17.08.2012 tarihinde almıştır.

2012 yılının önemli gelişmeleri



17 Ağustos 2012, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesinin Belirlenmesi

Şirketimizin 04.06.2012 tarih ve 2012/10 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile; SPK'nın Seri: IV, No: 56 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'inde ("Tebliğ") yer alan hükümler ve Şirketimiz esas sözleşmesi çerçevesinde; Denetimden Sorumlu Komite'nin bağımsız 3 (üç) üyeden oluşmasına, Başkanlığı'na Sayın M. Dursun Akın'ın ve üyeliğine Sayın A. Seyfi Usluoğlu ile Sayın M. Semih Çiçek'in atanmasına, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Tebliğ'de açıklanan Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmesine; bağımsız 3 (üç) üyeden oluşmasına, Başkanlığı'na Sayın M. Semih Çiçek'in ve üyeliğine Sayın A. Seyfi Usluoğlu ile Sayın M. Dursun Akın'ın atanmasına, karar verilmiştir.

17 Ağustos 2012, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesinin Belirlenmesi

Şirket Ana Sözleşmesinin 14., 16., 17., 18., 24., 26., 28., ve 35. maddelerinin değiştirilmesine ilişkin Genel Kurul'da kabul edilen tadil metni, 4 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilerek 17 Mayıs 2012 tarihinde Türkiye Ticari Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

15 Mayıs 2012, Bağlı Ortaklığımız Maddi Duran Varlık Kiralaması

Bağlı ortaklığımız Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki KKTC, Girne' de bulunan 5 yıldızlı Mercure Otel'in casinosu Voyager Kıbrıs Limited Şirketi tarafından 2007 yılından beri kiralanmak suretiyle işletilmektedir. Mercure Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yılına kiralanmasına dair Kira Sözleşmesi taraflar arasında 15.05.2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Euro'dur. Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'nin Casino işletmesindeki faaliyeti halen devam etmekte olup, Otel'in tamamının teslimi ile yeni kira süresi başlayacaktır.

31 Mart 2012, Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Projeleri

Bağlı ortaklığımız Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. Portföyündeki Rusya'da Samara kentinde bulunan 204 odalı Samara Ibis Otel ve Samara Ofis projelerinin inşaatları 2012 yılı içerisinde tamamlanmış olup Samara Ibis Otel Mart 2012 itibariyle faaliyete geçmiştir.

2012 yılının önemli gelişmeleri



26 Mart 2012, 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin 2 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 yılına ait Olağan genel Kurul toplantısına ait:

Gündem:

- 1.Açılış, Başkanlık Divanının oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
- 2.2011 yılı Yönetim Kurulu faaliyet ve denetçi raporlarının okunması ve müzakeresi ve oylanması,
- 3.2011 yılı Bilanço, Gelir Tablosu ve Kar Zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve oylanması,
- 4.Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetim Kurulu Üyelerinin 2011 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibra edilmesi,
- 5.Yeni Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
- 6.Yeni Denetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
- 7.Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı ve Denetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmesinin görüşülmesi, karar bağlanması,
- 8.2011 yılı kar dağıtımının görüşülmesi ve karara bağlanması
- 9.Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 334. Ve 335. Maddeleri kapsamına giren faaliyetlerine izin verilmesi hususunun görüşülmesi,
- 10.Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri uyarınca; Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Şirketi ve Portföy Değerleme Şirketi seçiminin onaylanması hakkında karar alınması,
- 11.Şirket Esas sözleşmesinin 8., 14., 16., 17., 18., 24., 26. Ve 28. maddelerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.03.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15-325.99-230-3304 sayı ile ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın onayladığı şekliyle tadilinin görüşülmesi, tadil metninin onayı,
- 12.Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:41 sayılı tebliğinin 5. Maddesi kapsamında "İlişkili Taraflarla" yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
- 13.Şirketin 2011 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında hissedarlara bilgi verilmesi,
- 14.Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı Kararı uyarınca, verilen rehin, teminat ve ipotekler hususunda ortaklara bilgi verilmesi
- 15.Dilek, Öneriler ve Kapanış.

2012 yılının önemli gelişmeleri



12 Mart 2012, Esas Sözleşme Tadili ile ilgili Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulumuzun 12.03.2012 tarih ve 2012/04 no'lu kararına istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri IV, No:56 Tebliği doğrultusunda, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumun sağlanması amacıyla Şirketimizin Esas sözleşmesinin 14.,16.,17.,18.,24.,26.,28. ve 35. Maddelerinin aşağıdaki şekilde tadiline ve Sermaye Piyasası Kurum'una söz konusu tadil metninin onayı için başvuruda bulunulmasına, oy birliği ile 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.

Şirketimiz 30.06.2012 ve 31.12.2012 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 2012 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

2012 yılından sonraki olaylar



25 Ocak 2013, Esenyurt Ibis Otel Açılışı

Şirketimiz portföyündeki 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanan 156 odalı, 312 yataklı Esenyurt Ibis Otel, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete geçmiştir.

17 Ocak 2013, Karaköy Novotel Projesi Kredi Kullanımı

Karaköy Novotel projemizin finansmanı için Türkiye İş Bankası ile 17 Ocak 2013 tarihinde 34.000.000 Avro limitli kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi, 2 yıl anapara geri ödemesiz olup faiz oranı %6,35 + Euribor (3 Aylık)'dur.

Portföy Bilgileri



		<u>Operasyonel Oteller</u>	<u>Oda Sayısı</u>	<u>Mülkiyet</u>	<u>İnşaat Başlangıç Tarihi</u>	<u>Otel Açılış Tarihi</u>	
TÜRKİYE	1	Zeytinburnu Ibis Otel	228	49 yıl	2005	Mart 2007	
	2	Zeytinburnu Novotel	208	49 yıl	2005	Mart 2007	
	3	Eskişehir Ibis Otel	108	22 yıl	2005	Nisan 2007	
	4	Trabzon Novotel	200	49 yıl	2006	Ekim 2008	
	5	Gaziantep Ibis Otel	177	30 yıl	2008	Ocak 2010	
	6	Gaziantep Novotel	92	30 yıl	2008	Ocak 2010	
	7	Kayseri IBIS	160	49 yıl	2008	Mart 2010	
	8	Kayseri Novotel	96	49 yıl	2008	Mart 2010	
	9	Bursa Ibis Otel	200	32 yıl	2009	Kasım 2010	
	10	Adana Ibis Otel	165	Mülkiyet	Ocak 2011	Eylül 2012	
	11	Esenyurt Ibis Otel	156	Mülkiyet	Mart 2011	Ocak 2013	
	12	KKTC Otel	299	49 yıl		Nisan 2007	
		Ara Toplam	2.089				
		Mevcut Projeler					
	1	İzmir Ibis Otel	140	49 yıl	Haziran 2011	Nisan 2013	
	2	Ankara Esenboğa Ibis Otel	147	Mülkiyet	Ocak 2013	Temmuz 2014	
	3	Karaköy Novotel	200	49 yıl	Temmuz 2012	Aralık 2014	
		Ara Toplam	487				
15	TOPLAM		2.576				
RUSYA	Operasyonel Oteller		Oda Sayısı	Mülkiyet	İnşaat Başlangıç Tarihi	Otel Açılış Tarihi	
	1	Yaroslavl Ibis Otel	177	Mülkiyet	Nisan 2010	Eylül 2011	
	2	Samara Ibis Otel	204	Mülkiyet	Temmuz 2009	Mart 2012	
			Ara Toplam	381			
	Mevcut Projeler						
	1	Kaliningrad Ibis Otel	167	Mülkiyet	Ağustos 2011	Temmuz 2013	
		Ara Toplam	167				
3	TOPLAM		548				
18	ANA TOPLAM		3.124				



2012'de Öne Çıkanlar



- **Net Kar 24 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **Konsolide Ciro %14 artışla 31.5 milyon TL oldu.**
- **Konsolide FAVÖK %13 artışla 19.2 milyon TL olarak gerçekleşti.**
- **Konsolide net borç %4 artarak 289.9 milyon TL'ye yükseldi.**
- **Net Aktif Değer %8 artışla 975 milyon TL oldu.**

Finansal Sonuçlar



BİLANÇO (mn TL)	12/31/2012	12/31/2011	GELİR TABLOSU (mn TL)	12/31/2012	12/31/2011
DÖNEN VARLIKLAR	43,2	26,8			
Nakit ve nakit benzerleri	28,0	7,8	Satış Geliri	31,5	27,6
Ticari alacaklar	6,3	4,6	Satışların Maliyeti	-4,5	-3,6
Diğer alacaklar	0,0	5,9	BRÜT KAR	27,0	24,1
Diğer dönen varlıklar	8,8	8,6	Genel yönetim giderleri	-7,9	-7,2
DURAN VARLIKLAR	1.135,9	1.101,7	EBITDA	19,1	16,9
Diğer alacaklar	7,4	0,1	Diğer faaliyet gelirleri, net	12,7	285,9
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.090,3	1.055,5	FAALİYET KARI	31,8	302,8
Maddi duran varlıklar	0,1	0,1	Finansal giderler, net	-9,9	-47,2
Maddi olmayan duran varlıklar	0,0	0,0	VERGİ ÖNCESİ KAR	22,0	255,6
Diğer duran varlıklar	38,0	46,0	Vergi gideri	0,9	-33,4
TOPLAM VARLIKLAR	1.179,0	1.128,5	NET DÖNEM KARI	22,9	222,2
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	80,7	129,5	Kontrol gücü olmayan paylar	-1,3	22,4
Kısa Vadeli Finansal borçlar	74,1	119,0	NET DÖNEM KARI	24,2	199,8
Ticari borçlar	3,3	2,8	Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-1,3	2,2
Diğer borçlar	0,1	2,7	Toplam Kapsamlı Gelir	22,9	202,0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3,3	5,1	Brüt Kar Marjı	86%	87%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	289,1	213,3	EBITDA Marjı	61%	61%
Uzun Vadeli Finansal borçlar	243,9	166,8	Net Kar Marjı	73%	805%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	45,2	46,5			
ÖZKAYNAKLAR	809,3	785,7			
TOPLAM KAYNAKLAR	1.179,0	1.128,5			
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	31%	30%			

Finansal Sonuçlar



Operasyonel Performans

- 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren dönemde 24 milyon TL net kar açıklandı.
- Otel kira gelirlerimiz 2011 yılına göre % 14 artarak 31,5 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 2012 yılında Ibis Otel Adana ve Ibis Otel Samara faaliyete geçmiş olup portföyümüzde bulunan faaliyetteki otel sayımız 11'den 13'e, kiralanabilir oda sayımız da 1.945'ten 2.314'e ulaşmıştır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerimizin ortalama doluluk oranı 2011 yılında %64 iken 2012 yılında %68, Rusya'da faaliyet gösteren otellerimizin ortalama doluluk oranı 2011 yılında %36 iken 2012 yılında %59 ve tüm otellerimizin ortalama doluluk oranı da 2011 yılında %63 iken 2012 yılında %66 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otellerimizin ortalama oda fiyatı 2011 yılında 57 Euro iken 2012 yılında 60 Euro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerimizin doluluk oranı 2011 yılında 46 Euro iken 2012 yılında 51 Euro ve tüm otellerimizin doluluk oranı da 2011 yılında 57 Euro iken 2012 yılında 58 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide FAVÖK, 2011 yılında 16,9 milyon TL iken, 2012 yılında %13 artarak 19,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Konsolide otel giderlerimiz 2011 yılında 3,6 milyon TL iken 2012 yılında %26 artarak 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın temel nedeni, bağlı ortaklığımız Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketinin Haziran 2011 yılında faaliyete geçmesi sebebiyle Karaköy projesine ait arsa kira giderinin 2011 yılında 6 ay, 2012 yılında ise 12 ay süre ile gerçekleşmiş olması ve bağlı ortaklığımız olan Rusya şirketlerindeki sahiplik oranımızın %50'den %95'e çıkması ile Haziran 2011 tarihinden itibaren bu şirketlerin tam konsolidasyona tabii olmaları sonucunda gelir ve gider kalemlerinin bu tarihten sonraki dönemlerde %100 olarak finansal tablolarımıza yansımastır.

Finansal Sonuçlar

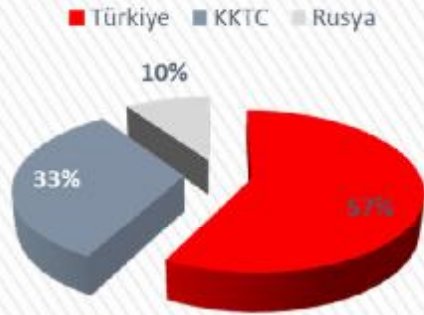


- Net diğer faaliyet gelirleri 2011 yılında 285,9 milyon TL iken 2012 yılında 12,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel nedeni 2011 yılında portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin gelir yazılan değerleme artışının 2012 yılında Euro / TL kurunun bir önceki yıla göre daha düşük seviyede olmasıdır.
- 31 Aralık 2012 itibariyle faaliyet karımız, 31,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Faiz giderlerimiz ise 2011 yılına göre %25 artarak 16,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu artışın temel nedenleri inşaatları başlayan ve devam eden projeler için kullanılan krediler ile bağlı ortaklığımız olan Rusya şirketlerindeki sahiplik oranımızın %50'den %95'e çıkması ile Haziran 2011 tarihinden itibaren bu şirketlerin tam konsolidasyona tabii olmaları sonucunda gelir ve gider kalemlerinin bu tarihten sonraki dönemlerde %100 olarak finansal tablolarımıza yansımalarıdır.
- Ana ortaklara düşen net kar ise 2011 yılında 199,7 milyon iken, bu yılın aynı döneminde 24,2 milyon TL net kar oluşmuştur. Bu düşüşün temel nedeni 2011 yılında gerçekleşen gayrimenkul değerleme artışının 2012 yılına göre daha yüksek gerçekleşmiş olmasıdır.
- Şirketimiz net aktif değeri 2011 yılına göre %8 oranında artarak 975 milyon TL'ye ulaşmıştır.

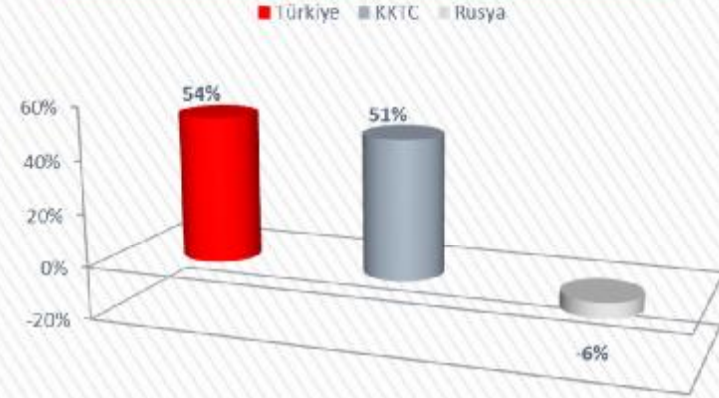
Finansal Sonuçlar



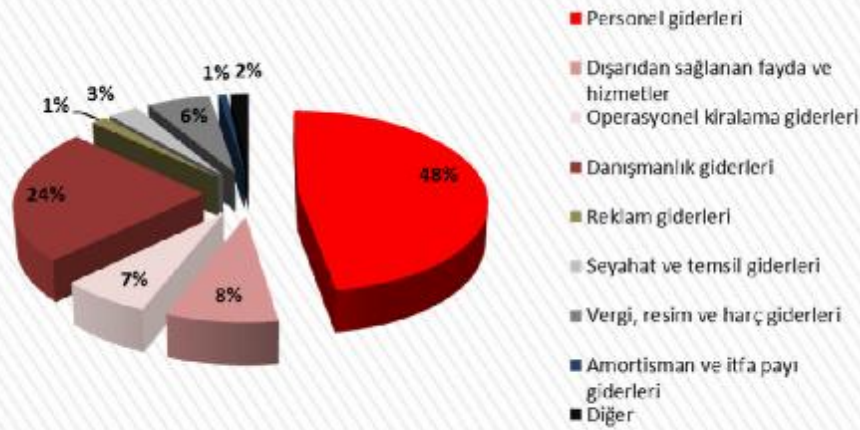
2012 Yılı
Bölgesel Kira Geliri Dağılımı %



2012 Yılı
Bölgesel FAVÖK Dağılımı %



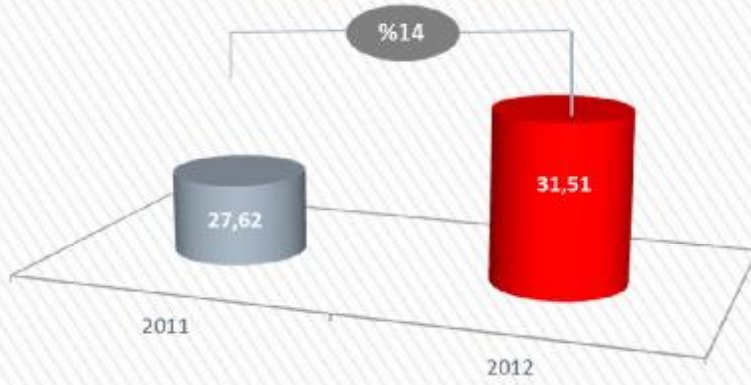
2012 Yılı
Genel Yönetim Gideri Dağılımı %



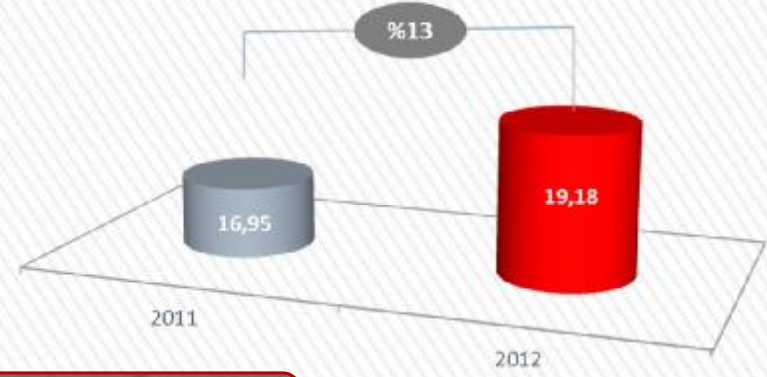
Finansal Sonuçlar



Konsolide Ciro (TL mn)



FAVÖK (TL mn)



Net Aktif Değer (TL mn)



Finansal Sonuçlar



2012	Kira Geliri	FAVÖK	FAVÖK Marjı	Net Borç	
Türkiye	18,1	10,4	58%	191,5	
KKTC	10,3	9,8	95%	30,1	
Rusya	3,0	-	1,1	-35%	68,4
KONSOLİDE	31,5	19,2	61%	289,9	

Kira Geliri	2012	2011	Değişim (%)
Türkiye	18,1	16,6	9%
KKTC	10,3	11,0	-6%
Rusya	3,0	-	-
KONSOLİDE	31,5	27,6	14%

alışan sayıları	2012	2011	Değişim (%)
Türkiye	12	13	-8%
KKTC	2	2	0%
Rusya	16	21	-24%
TOPLAM	30	36	-17%

FAVÖK	2012	2011	Değişim (%)		
Türkiye	10,4	9,3	12%		
KKTC	9,8	10,7	-9%		
Rusya	-	1,1	-	3,1	65%
KONSOLİDE	19,2	16,9	13%		

Finansal Sonuçlar



KİRA GELİRİ (Milyon TL)	2012	2011	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel *	4,6	4,7	-2%
Zeytinburnu Novotel *	4,6	4,7	-2%
Eskişehir Ibis Otel	1,2	1,1	6%
Trabzon Novotel	2,6	2,4	9%
Gaziantep Ibis Otel	0,9	0,7	43%
Gaziantep Novotel	1,0	0,6	53%
Kayseri Ibis Otel	0,8	0,7	26%
Kayseri Novotel	0,8	0,6	24%
Bursa Ibis Otel	1,4	1,2	25%
Adana Ibis Otel	0,2	--	--
Yaroslavl Ibis Otel	1,9	--	--
Samara Ibis Otel	1,1	--	--
KKTC Girne Otel	10,3	11,0	-6%
TOPLAM	31,5	27,6	14%

* Zeytinburnu Ibis ve Novotel 15 Kasım 2011 - 29 Şubat 2012 tarihleri arasında bir renovasyon geçirmiştir. Bu da doluluk oranlarında ve dolayısıyla kira gelirinde bu dönemde düşüşe sebep olmuştur.

ORTALAMA ODA FİYATI (KDV HARİÇ) - TL	2012	2011	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	171,9	164,9	4%
Zeytinburnu Novotel	198,0	195,8	1%
Eskişehir Ibis Otel	109,3	104,8	4%
Trabzon Novotel	153,0	133,6	15%
Gaziantep Ibis Otel	83,3	75,4	10%
Gaziantep Novotel	108,9	102,8	6%
Kayseri Ibis Otel	84,2	77,3	9%
Kayseri Novotel	117,0	108,7	8%
Bursa Ibis Otel	106,1	94,9	12%
Adana Ibis Otel	93,3	--	--
Yaroslavl Ibis Otel	113,3	110,2	3%
Samara Ibis Otel	121,3	--	--
TOPLAM	133,8	132,8	1%

DOLULUK ORANLARI %	2012	2011	Değişim (%)
Zeytinburnu Ibis Otel	86%	86%	-1%
Zeytinburnu Novotel	85%	83%	2%
Eskişehir Ibis Otel	75%	76%	-1%
Trabzon Novotel	70%	72%	-1%
Gaziantep Ibis Otel	57%	44%	13%
Gaziantep Novotel	73%	50%	23%
Kayseri Ibis Otel	54%	45%	9%
Kayseri Novotel	57%	48%	9%
Bursa Ibis Otel	57%	52%	4%
Adana Ibis Otel	36%	--	--
Yaroslavl Ibis Otel	69%	36%	33%
Samara Ibis Otel	48%	--	--
TOPLAM	66,3%	63,1%	3%

Finansal Sonuçlar



- Net Borç**

Netborç tutarı 2011 yılına göre %4 oranında artarak 277,9 milyon TL'den 289,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Toplam borç tutarı ise 2011 yılında 285,7 milyon TL iken 2012 yılında %11 artarak 317,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıl içerisinde yapılan refinansman çalışmaları ve Euribor oranındaki düşüş sayesinde 2012 yılı ağırlıklı ortalama yıllık faiz oranı 2011 yılına göre %1,14 azalarak %5,56 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Net Borç (Milyon TL)	2012	2011	Değişim (%)
Türkiye	191,5	152,6	25%
KKTC	30,1	42,4	-29%
Rusya	68,4	83,0	18%
KONSOLİDE	289,9	277,9	4%

Toplam Borç (Milyon TL)	2012	2011	Değişim (%)
1 yıldan kısa	74,1	119,0	-38%
1 – 2 yıl arası	53,4	30,4	76%
2 – 3 yıl arası	37,1	29,4	26%
3 – 4 yıl arası	31,2	29,3	7%
4 – 5 yıl arası	33,3	21,7	53%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	88,9	56,0	59%
TOPLAM	317,9	285,7	11%
AĞIRLIKLI ORTALAMA YILLIK FAİZ ORANI	5,56%	6,70%	-1,14%

Finansal Sonuçlar



• Yatırım amaçlı Gayrimenkuller

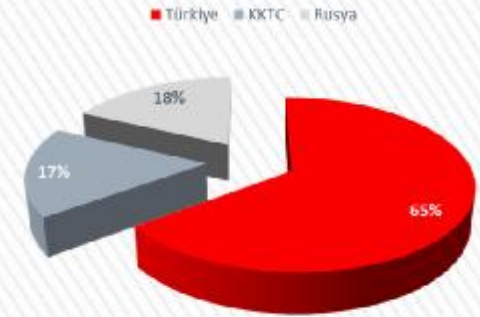
Portföyümüzde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplamı 2011 yılında 1.055,5 milyon TL iken 2012 yılında %3 artarak 1.090,3 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2012 yılında Türkiye'de 2 otel, Rusya'da 1 otel ve 1 ofis inşaatı tamamlanmış olup bu gayrimenkullerin değerleri «Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller» sınıfından «Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller» sınıfına transfer edilmiştir.

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (mn TL)	2012	2011	Değişim (%)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	872,9	749,0	17%
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	217,5	306,5	-29%
TOPLAM	1.090,3	1.055,5	3%

2012 Yılı Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı %

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller (mn TL)	2012	2011	Değişim (%)
Türkiye	707,8	657,0	8%
KKTC	186,9	205,8	-9%
Rusya	195,6	192,7	2%
TOPLAM	1.090,3	1.055,5	3%



Finansal Sonuçlar



Türkiye’de ve KKTC’de sahip olduğumuz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

31 Aralık 2012		
Gayrimenkul adı	Ekspertiz Rapor Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (Mn TL)
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	211,3
Mercure Hotel - Girne	31 Aralık 2012	180,1
Karaköy Novotel Projesi	31 Aralık 2012	92,1
Trabzon Novotel	31 Aralık 2012	78,5
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	56,2
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2012	52,1
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2012	48,2
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	46,7
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2012	46,1
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2012	37,0
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2012	23,3
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2012	16,2
Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2012	6,8

Rusya’da sahip olduğumuz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 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 hesaplanmıştır.

31 Aralık 2012	
Gayrimenkul adı	Gerçeğe Uygun Değeri (Mn TL)
Yaroslavl Ibis Otel	57,8
Samara Ibis Otel	66,8
Samara Ofis	22,5
Kaliningrad Ibis Otel Projesi	45,1
Moscova Otel Projesi	3,4

Finansal Sonuçlar



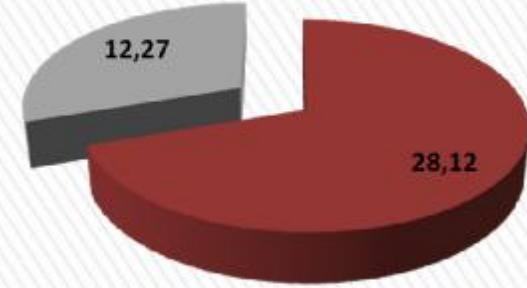
• Gayrimenkul Yatırımları

31 Aralık 2012 itibariyle portföyümüzde bulunan gayrimenkullar için toplam 40,4 milyon TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir.

2012 Yılı
Bölgesel Yatırım Harcaması
Dağılımı (mn TL)



■ Türkiye ■ Rusya



31 Aralık 2012 itibariyle

TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Esenyurt	Esenyurt / İstanbul	156	İnşaat Tamamlandı	9.400.000	100%	100%	2013
Ibis Otel İzmir	İzmir	140	İnşaat Halinde	7.700.000	85%	80%	2013
Novotel Karaköy	İstanbul	200	İnşaat Halinde	34.000.000	22%	-	2014
Ibis Otel Esenboğa Ankara	Ankara	147	İnşaat Halinde	10.000.000	24%	-	2014

31 Aralık 2012 itibariyle

RUSYA

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Kaliningrad	Kaliningrad	167	İnşaat Halinde	15.000.000	79%	83%	2013

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

** Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.

Finansal Sonuçlar



- **Net Aktif Değer**

Net aktif değerimiz 2011 yılına göre %8 oranında artarak 975,0 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

PORTFÖY TABLOSU (mn TL)	2012	2011
Faal Oteller		
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	211,3	207,6
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	16,2	20,3
Trabzon Novotel	78,5	77,2
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	56,2	59,8
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	52,1	52,8
Bursa Ibis Otel	48,2	47,8
Esenyurt Ibis Otel	46,1	--
Adana Ibis Otel	37,0	--
Yatırımları Devam Eden Projeler		
Adana Ibis Otel	--	32,7
Esenyurt Ibis Otel	--	35,9
İzmir Ibis Otel Projesi	46,7	27,9
Ankara Esenboğa Ibis Otel Projesi	23,3	5,2
İştirakler	527,1	463,2
Para & Sermaye Piyasası Araçları	0,8	6,4
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.143,6	1.036,9
Diğer Aktifler & Alacaklar	31,7	33,7
Borçlar	200,3	166,0
NET AKTİF DEĞER	975,0	904,5



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

Finansal Sonuçlar



Kar Payı Dağıtım Politikası

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 kâr dağıtımını kararlarını belirlemektedir.

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 sunulmaktadır. 2011 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından 2012 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Sosyal Sorumluluk Projelerimiz



✓ **31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Şirketimizin katıldığı Sosyal Sorumluluk Projelerine ilişkin gerçekleşen toplam gider tutarı 74.663 TL' dir.**

İstanbul REstate Gayrimenkul Fuarı

Şirketimiz, 10-11 Mayıs 2012 tarihlerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı himayelerinde Hasköy Yün ve İplik Fabrikası'nda gerçekleştirilen 12'nci Gayrimenkul Zirvesi ve İstanbul REstate Gayrimenkul Fuarı'na sponsor olmuştur. İstanbul REstate, Doğu Avrupa, Orta Doğu, Kuzey Afrika, Rusya ve CIS ülkelerinden oluşan EMEA bölgesine odaklanarak, gayrimenkul sektörünün tüm alanlarını kapsamaktadır. Yakın zamanda yaşanan global ekonomik türbülansa rağmen, bu bölgeler dünya çapında yatırımcılar için halen en çekici alanlar olarak göze çarpmaktadır. İstanbul REstate Gayrimenkul Fuarı, ticari ve endüstriyel gayrimenkul, proje yatırımı ve tüm gayrimenkul sektörü alanları üzerinde odaklanmakta, aynı zamanda da eşsiz işbirliği fırsatları sunmaktadır. Avrupa ve Asya'da toprakları olan İstanbul, yüzyıllardır batı ile doğu arasında bir köprü görevi görmüştür. Bu sebeplerden ötürü İstanbul, bu önemli etkinliğe ev sahipliği yapmak için en uygun buluşma noktası olarak öne çıkmıştır.

ArkiPARC 2012

Şirketimiz, Arkitera Mimarlık Merkezi'nin "Kentsel Kalite için Diyalog" ana teması ile 28-29 Mart 2012 tarihleri arasında İstanbul, Haliç Kongre Merkezi'nde 3'üncüsü gerçekleştirdiği ArkiPARC 2012 etkinliğinde gümüş sponsor olarak yer almıştır. ArkiPARC, gayrimenkul sektörünü bir araya getirmeyi amaçlayan buluşmalar serisidir. "Kentsel Kalite için Diyalog" 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.

Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi

Şirketimiz 20-21 Şubat 2012 tarihlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının desteğiyle, Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği tarafından düzenlenen, Türkiye'de ve dünyada yeşil bina sektörünün önde gelen paydaşlarını, gayrimenkul ve inşaat şirketlerinin üst düzey yöneticilerini ve konusundaki en uzman kişileri bir araya getirdiği "Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi"nin sponsorları arasında yer almıştır.

Benim Ormanım

Akfen GYO, ÇEVKOR'un daha yeşil bir Türkiye için başlattığı "Benim Ormanım" kampanyasına 100 adet ağaç dikimiyle destek olmuştur.

Ekler



- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri – Bağımsızlık Beyanları
- Akfen Şirketler Grubu – Kurumsal Risk Yönetimi El Kitabı

İletişim



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