

...kalıcı değerler

Kervansaraylar, Selçuklu döneminin toplumsal ve ticari hayatını kusursuz bir şekilde yansıtan, hayranlık uyandırıcı yapılardır. Dönemlerinde sınır ve yol güvenliği, savunma, eğitim, sanat gibi konularda çok önemli roller üstlenen kervansaraylar bugün bize ilham kaynağı olmaktadır.

Çünkü, Akfen GYO olarak biz, toplumların can damarı olan ticaret ve alışverişin gelişmesi, insanlar arası iletişimin güçlenmesi ve değerlerin artarak kalıcı hale gelmesi için çalışıyoruz.

Büyük bir özen ve gayretle inşa ettiğimiz şehir otelleri, ticari hayatın yeni kesişim noktaları, bilgi, alışveriş ve keşif üsleri oluyor. Tıpkı bin yıl önce Selçukluların altın çağını yaşadıkları dönemde kervansarayların yaptığı gibi.

Bugünden
yarına...



Ibis Otel Bursa

İÇİNDEKİLER

4	Kısaca Akfen Holding
8	Kısaca Akfen GYO
12	Akfen GYO'nun Kilometre Taşları
14	Akfen GYO'nun Misyon ve Vizyonu
15	Strateji
16	Operasyon Haritası
18	Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler
22	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
24	Genel Müdür'ün Mesajı
26	Yönetim Kurulu ve Denetçiler
29	Üst Yönetim
30	Organizasyon Şeması
32	Akfen GYO'nun İştirakleri
34	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
35	GYO Sektörü
36	Otel Sektörü
37	2011 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirmesi
43	Yurt İçi Oteller
57	Yurt Dışı Oteller
65	Projeler
80	İnsan Kaynakları
82	Bilgilendirme Politikası
86	Akfen GYO Etik Kuralları
89	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	2011 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
99	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Bin yıl önce yaşasaydık
mutlaka aynı inanç ve değer
yargılarıyla, kervansaraylar
inşa ediyor olurduk. Bu
yüzden biz otellerimize
modern kervansaraylar
diyoruz ve onların geleceğin
kalıcı yapıları olacağına tüm
yüreğimizle inanıyoruz.

Sultanhan Kervansarayı

Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad tarafından yaptırılan eser 1229 yılında tamamlanmıştır. Mimarı Şamlı Muhammed bin Havlan'dır. 4.800 m²'ye yayılan alanı ile Anadolu'daki en büyük Selçuklu kervansarayıdır. Ortasındaki köşk-mescit ile diğer kervansaraylardan ayrılır.

Sultanhanı, Aksaray



KISACA AKFEN HOLDİNG

Akfen Holding, 2011’de faaliyetleri arasına deniz yolu taşımacılığını da eklemiştir.

Temelleri 1976 yılında atılan Akfen, bugün, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda lider konumda olan, güçlü sermaye yapısı ve kurumsal yönetim anlayışıyla öncü bir kuruluştur. Uzun yıllar boyunca ağırlıklı olarak hak devri ve imtiyaz esaslı altyapı yatırımlarında uzmanlaşan Akfen, kendini küreselleşen ekonomik yapıda bir iş geliştirme şirketi olarak konumlandırmaktadır.

Büyüme yolculuğunu dengeli bir biçimde sürdüren Akfen, kuruluşundan bu yana gerçekleştirdiği altyapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Dış Hatlar Terminali yap-işlet-devret modeliyle müteahhitliğin dışına taşımıştır. 1999 yılında tüm şirketlerini holding çatısı altında toplayarak daha etkin bir yönetim yapısı oluşturan Grup, havalimanlarında benimsediği yatırım planlama modellerini Türkiye’nin birçok altyapı proje imtiyazlarında da yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye’nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

Bugün Akfen Holding’in ana faaliyet konuları arasında;

- 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

yer almaktadır.

TAV Havalimanları Holding, başarılarına sürekli yenilerini ekleyerek hem havalimanı yapım projelerinde hem de havalimanı işletmeciliğinde küresel bir marka olarak Türkiye’yi en iyi biçimde temsil etmektedir. Holding, 2006 yılında stratejik hedefleri doğrultusunda yeniden yapılanarak “işletme” ve “yapım” faaliyetlerini, TAV Havalimanları Holding (TAV Havalimanları) ve TAV Yatırım Holding olarak düzenlemiştir. DHMİ 2011 yılı yolcu istatistiklerine göre Türkiye’nin lider havalimanı işletmecisi konumunda olan TAV Havalimanları Holding, üç kıtaya yayılan faaliyetleriyle gücünü artırmaya ve sürdürülebilir büyümesine devam etmektedir.

Akfen Holding, sürdürülebilir büyüme politikası doğrultusunda bir yandan hava ve deniz limanı işletmeciliği alanındaki iştiraklerinin, öte yandan şehir otelciliği alanındaki şirketi Akfen GYO’nun faaliyetlerine odaklanmıştır. Akfen Holding, 2011 yılında faaliyetlerine deniz yolu taşımacılığını da eklemiştir. Holding aynı zamanda, sürdürülebilir büyüme hedefini altyapı alanındaki yeni faaliyetlerle desteklemeyi planlamaktadır. Bu açıdan altyapı alanındaki özelleştirmeler, Akfen Holding’in büyüme stratejisinde önemli bir yere sahiptir.

PSA (Port of Singapore Authority) International ve Akfen Holding ortaklığı ile kurulan Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş., liman işletmeciliği sektöründe hızlı büyümesini devam ettirmektedir. PSA, dünyada birçok önemli aktarma limanı arasında tercih edilen bir liman işletmecisidir ve işletme ağı, 17 ülkede 29 limanı kapsamaktadır. PSA, kapsamlı bir

liman işletme tecrübesine sahip olduğu gibi dünyada müşterilerin güvendiği bir marka haline gelmiştir. Türkiye’nin en büyük ihracat ve ithalat limanı ve ikinci büyük konteyner limanı konumunda bulunan MIP (Mersin International Port), yaptığı yatırımlar ile hem kapasitesini hem de operasyonel kalitesini her geçen gün artırmaktadır.

Akfen Holding, hızla gelişmekte olan enerji sektöründe önemli yatırımlara imza atmaktadır. Enerji talebi ülke ekonomisinin büyümesine paralel olarak hızla artmaktayken, bu büyümenin ve kalkınmanın devamlılığının sağlanması için sektörde arz güvenliğinin sürdürülebilmesi büyük önem taşımaktadır. Üretimin yanı sıra, dağıtım ve toptan satışı da içeren enerji yatırımlarında aktif olarak yer almayı planlayan Akfen Holding, hidroelektrik santralleri yatırımlarını üç ana şirket altında toplamış olup ayrıca Akfen Enerji Yatırımları Holding altında enerji sektöründeki diğer yatırımlarını planlamaktadır.

Akfen Holding’in, %50 ortağı olduğu Akfen Su, Türkiye’de su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek, yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler inşa etmek amacı ile kurulmuştur.

2011 yılında global kriz yerini Avrupa borç krizine bırakırken, Akfen Holding stratejik öncelikleri doğrultusunda altyapı projelerine önem vermeye devam etmiş ve (Akfen-Tepe-Sera-Souter) ortaklığı ile İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO)’nin özelleştirme ihalesini kazanmıştır. İDO faaliyetlerini şehir içi ve şehir dışı deniz yollarında 53 deniz aracı ve 35 iskele üzerinden gerçekleştirmektedir.

ORTAĞIN TİCARET UNVANI VEYA ADI	SERMAYEDEKİ PAYI (TL)	SERMAYEDEKİ PAYI (%)
Hamdi Akın	99.209.331	68,19
Halka Açık Kısım	41.116.110	28,26
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.994.903	2,75
Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	529.000	0,36
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	529.000	0,36
Diğer	121.656	0,08
TOPLAM	145.500.000	100,00

Akfen Holding’in başarısını sürekli kılan etkenler;

- Yüksek büyüme potansiyeli olan sektörlerde yapılan yatırım,
- Faaliyette bulunduğu sektörlerdeki öncü konumu,
- Küresel ortaklarla stratejik işbirliği oluşturma gücü,
- Yatırımlardan çıkış becerisi ve
- Yatırımlarıyla topluma ve ekonomiye değer yaratmasıdır.

Akfen Holding önümüzdeki dönemde sürdürülebilir ve öngörülebilir nakit akışı yaratan, yenilikçi, kârlılığın yüksek ve rekabetin az olduğu sektörlerde yatırım yapma stratejisi doğrultusunda yeni alanlara girmeyi planlamaktadır.

KISACA AKFEN HOLDİNG

AKFEN HOLDİNG'İN YAPISI

HAVALİMANI İMTİYAZ VE İNŞAATLARI	LİMAN İŞLETMECİLİĞİ	ENERJİ	GAYRİMENKUL	SU İMTİYAZLARI	İNŞAAT	DENİZ YOLU TAŞIMACILIĞI
TAV HAVALİMANLARI HOLDİNG	MERSİN LİMANI (MIP)	AKFEN ENERJİ YATIRIMLARI	AKFEN ENERJİ YATIRIMLARI HOLDİNG A.Ş.	AKFEN GYO	AKFEN İNŞAAT	TASS DENİZCİLİK VE ULAŞTIRMA HİZMETLERİ TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (İDO)
TAV Havalimanları Holding hisseleri 23 Şubat 2007 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir. Türkiye'nin lider havalimanı işletmecisi olan Holding, Türkiye'de 4, Gürcistan'da 2, Tunus'ta 2 ve Makedonya'da 2 adet olmak üzere 10 adet havalimanı işletmektedir. Bu rakam, 29 Ekim 2011 tarihinde imzaladığı YİD sözleşmesi ile Medine Uluslararası Havalimanı'nın da eklenmesi ile birlikte 11'e yükselecektir. TAV Havalimanları Holding, işlettiği havalimanları ile birlikte yer hizmetleri, duty free, yiyecek-içecek hizmetleri, bilişim ve güvenlik servisi gibi alanlarda faaliyet gösteren hizmet şirketleri ile toplam 7 ülkede faaliyet göstermektedir.	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği (MIP), PSA-AKFEN Ortak Girişim Grubu tarafından kurulmuştur. 11 Mayıs 2007'de Özelleştirme İdaresi ile imzaladıkları İmtiyaz Sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den devralmıştır. 36 yıllık imtiyaz süresi 11 Mayıs 2007'den itibaren başlamıştır.	AKFENHES YATIRIMLARI VE ENERJİ ÜRETİM AKFEN HİDROELEKTRİK SANTRAL YATIRIMLARI AKFEN ENERJİ KAYNAKLARI VE YATIRIMLARI Akfen HES Şirketleri, Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş., Akfen Hidroelektrik Santral Yatırımları A.Ş. ve Akfen Enerji Kaynakları Yatırım ve Ticaret A.Ş. adlı üç şirket altında toplanmıştır. Şirketler, Türkiye'de hidroelektrik santraller kurup işletmek amacıyla kurulmuştur. Bir proje hariç yatırımların tamamı nehir tipi ve yenilenebilir nitelik taşıyan hidroelektrik santralleri alanında yapılmaktadır.	Akfen GYO'nun yatırım stratejisi şehir otelleri geliştirmek üzere kurulmuştur. Akfen GYO'nun temel iş modeli; güncel şehir otelciliği anlayışının en gelişmiş halini yansıtan üç ve dört yıldızlı oteller geliştirip inşa ettirerek, bu otelleri stratejik ortağı Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya vermek suretiyle düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektir.	Akfen Holding'in, %50 ortağı olduğu Akfen Su, Türkiye'de su sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek, yer üstü ve yer altı kaynaklarından içme ve kullanma suyu temini için tesisler inşa etmek amacı ile kurulmuştur.	Akfen İnşaat; endüstriyel projeler, altyapı tesisleri, havalimanları, hidroelektrik santraller ve konut projeleri için mühendislik ve inşaat hizmetleri vermektedir. Akfen ve Tepe gruplarının ortaklığı ile kurulan TAV İnşaat, TAV Yatırım'ın %100 iştirakidir ve özellikle havaalanı inşaatı konusunda uzmanlaşmış bir şirkettir. TAV İnşaat, ENR'ye göre havalimanları inşaatı derecelendirmesinde 2009 yılında dünya üçüncüsü, 2010 ve 2011 yıllarında ise dünya dördüncüsü olmuştur.	Akfen Holding 2011 yılında Akfen-Tepe-Sera-Souter ortaklığı ile İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO)'nin özelleştirme ihalesini kazanmıştır. Şirket halen şehir içi ve şehir dışı deniz yollarında 53 deniz aracı ve 35 iskele üzerinden faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Odaklandığı iş sahalarında daima liderliği amaçlayan Akfen Holding, istikrarlı ve sağlam yapısını koruyarak sürdürülebilir büyümesine devam etmektedir.



Akfen GYO, içinde bulunduğu coğrafyanın başlıca otel yatırımcılarından biri olmayı hedeflemektedir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel)'nin unvan değişikliğine girmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding 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 sayılı ile kayda alınmıştır. Şirket hisselerinin %29,41'i halka arz edilerek, 11.05.2011 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

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'a 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 mobilitelerinden 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 yurt içinde tamamlanan beş İbis marka otel ve dört Novotel marka otele ek olarak, Rusya'da iki İbis ve KKTC'de Mercure marka bir otel/casino kompleksinin inşaatı da tamamlanarak işletmeleri kira sözleşmeleri karşılığı devredilmiştir.

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 en büyük otel yatırımcılarından biri olmayı hedeflemektedir. Şirket'in iş modeli Accor ile arasındaki münhasırlığa dayanan stratejik işbirliği ile sınırsız büyümeye açık bir portföy yapısı öngörmektedir.

Akfen GYO 2011 yılında hisselerinin %29,41'ini halka arz etmiş ve ilk Rusya projesi olan İbis Otel Yaroslavl'ın hizmete açılmasıyla nakit yaratma gücünü daha da artırmıştır.

Saruhan Kervansarayı

Sultan II. İzzettin Keykavus tarafından 1249 tarihinde yaptırılmıştır. Toplam 2.000 m² alan üzerine oturan Saruhan Kervansarayı, klasik Sultan hanları plan-formunda olup, yazlık ve kışlık kısımlardan oluşur. Mescidi, geniş bir avlusu, kapalı kışlık bölümü, 6 odası ve panoramik terası bulunur.

Ürgüp, Aksaray



AKFEN GYO'NUN KİLOMETRE TAŞLARI

Akfen GYO, 2011 yılında da yatırım portföyünü genişleterek sağlıklı büyümesini sürdürmüştür.

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



1997

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



2005

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



2006

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



2007

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.
- Gaziantep ve Kayseri'de Novotel ve İbis Otel inşaatları başladı.



2008

- İbis Otel Bursa inşaatı başladı.
- Rusya'da İbis Otel Samara ve ofis binası inşaatı başladı.



2009

- 92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı İbis Otel Gaziantep faaliyete geçti.
- 96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı İbis Otel Kayseri faaliyete geçti.
- Rusya'da İbis Otel Yaroslavl inşaatı başladı.
- 200 odalı İbis Otel Bursa faaliyete geçti.
- İbis Otel Adana'nın arsası alındı.
- 140 odalı İzmir Alsancak İbis Otel arsasının 49 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanması hakkındaki ihale kazanıldı ve projeleri tamamlandı.
- %50'sine sahip olunan İbis 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.



2010

- 165 odalı İbis Otel Adana ve 156 odalı İbis Otel Esenyurt'un inşaatları başladı.
- 480 odalı İbis Otel Moskova arsasında hak sahibi şirketin hisselerinin edinilmesine ilişkin sözleşme imzalandı.
- 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.
- 140 odalı İzmir Alsancak İbis Otel'in inşaatı başlatıldı.
- Esenboğa Havalimanı Otel'in arsası alındı.



2011

- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- 177 odalı İbis Otel Yaroslavl faaliyete geçti.
- İbis Otel Moskova arsasının hisse alım sözleşmesine istinaden Keramit Company Horus International B.V.'ye ait Keramit Financial Limited Company şirketinin hisseleri devralındı.
- İbis 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.

MİSYON

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

VİZYON

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

STRATEJİ

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 konuda uzmanlaşma sonucu edinilen 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

**AKFEN
GYO**

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

OPERASYON HARİTASI

Akfen GYO, yurt içindeki ve yurt dışındaki projeleriyle şehir otelciliğinde fark yaratmaya 2011 yılında da devam etmiştir.

DURUM	OTEL	FAALİYETE GEÇİŞ TARİHİ	İLİ
Faal Oteller	İbis Otel İstanbul	12 Mart 2007	İstanbul
Faal Oteller	Novotel İstanbul	12 Mart 2007	İstanbul
Faal Oteller	İbis Otel Eskişehir	16 Nisan 2007	Eskişehir
Faal Oteller	Novotel Trabzon	6 Ekim 2008	Trabzon
Faal Oteller	İbis Otel Gaziantep	8 Ocak 2010	Gaziantep
Faal Oteller	Novotel Gaziantep	8 Ocak 2010	Gaziantep
Faal Oteller	İbis Otel Kayseri	16 Mart 2010	Kayseri
Faal Oteller	Novotel Kayseri	16 Mart 2010	Kayseri
Faal Oteller	İbis Otel Bursa	1 Kasım 2010	Bursa
Faal Oteller	Mercure Hotel Girne	Nisan 2007	Girne - KKTC
Faal Oteller	İbis Otel Yaroslavl	8 Eylül 2011	Yaroslavl - Rusya
Faal Oteller	İbis Otel Samara	1 Mart 2012	Samara - Rusya
Mevcut Projeler	İbis Otel Adana	2012	Adana
Mevcut Projeler	İbis Otel Esenyurt	2012	İstanbul
Mevcut Projeler	İbis Otel İzmir	2013	İzmir
Mevcut Projeler	Havalimanı Oteli Ankara	2015	Ankara
Mevcut Projeler	Karaköy Otel İstanbul	2015	İstanbul
Mevcut Projeler	Ofis Samara	2012	Samara - Rusya
Mevcut Projeler	İbis Otel Kaliningrad	2013	Kaliningrad - Rusya
Mevcut Projeler	İbis Otel Moskova	2015	Moskova - Rusya
Planlanan Projeler	İbis Otel Kartal	2014	İstanbul
Planlanan Projeler	Novotel Ankara	2015	Ankara
Planlanan Projeler	İbis Otel İstanbul Avrupa Merkez	2015	İstanbul



BAŞLICA FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

Akfen GYO'nun istikrarlı finansal yükselişi, 2011'de katlanarak devam etmiştir.

TL	2011	2010	2009
TOPLAM VARLIKLAR	1.128.519.864	687.001.997	508.097.388
ÖZKAYNAKLAR	785.826.078	450.748.404	284.430.898
ÖDENMİŞ SERMAYE	184.000.000	138.000.000	72.147.000
SATIŞLAR	27.621.015	18.471.000	17.699.045
SATIŞLARIN MALİYETİ	(3.564.683)	(2.090.052)	(1.686.951)
FAALİYET KÂRI*	302.802.177	135.755.870	31.751.359
DÖNEM KÂRI*	222.229.640	120.334.075	18.206.539
NET DÖNEM KÂRI**	199.798.774	120.362.989	18.206.539
YATIRIMLAR	(67.566.671)	(43.999.157)	(31.405.847)

* Faaliyet kârına ve dönem kârına duran varlık değer artış kazançları dahil edilmiştir.
** Akfen GYO'nun kontrol gücü bulunan paylara ait net dönem kârı rakamı belirtilmiştir.

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYON TL)

2011	1.129
2010	687
2009	508
2008	452

ÖZKAYNAKLAR (MİLYON TL)

2011	786
2010	451
2009	284
2008	266

ÖDENMİŞ SERMAYE (MİLYON TL)

2011	184
2010	138
2009	72
2008	72

SATIŞLAR (MİLYON TL)

2011	28
2010	19
2009	18
2008	15

FAALİYET KÂRI (MİLYON TL)

2011	303
2010	136
2009	32
2008	111

NET DÖNEM KÂRI (MİLYON TL)

2011	200
2010	120
2009	18
2008	59

2011 yılında özkaynaklarını 786 milyon TL'ye, net dönem kârını ise 200 milyon TL'ye çıkaran Akfen GYO, çevresine değer katarak büyümektedir.

Karatay Kervansarayı

Kışlık kısmı Sultan I. Alaeddin Keykubat tarafından, yazlık kısmı ise 1240 yılında Emir Celaleddin Karatay tarafından yaptırılmıştır. Kayseri-Malatya karayolu üzerinde bulunan Karatay Hanı, klasik Selçuklu kervansarayları planındadır. Kale gibi ihtişamlı ve abidevi bir görünüme sahip olan Karatay Kervansarayı, taç kapılarının büyüklüğü ve her köşede görünen taş işçilikleriyle dikkat çekmektedir.

Bünyan, Kayseri



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Küresel piyasalardaki dalgalanmalara rağmen, 2011 yılında yabancı yatırımcıların ilgisini Türkiye'ye çevirmesi, yeni sermaye girişleri sağlamıştır.

Akfen GYO'nun Değerli Paydaşları,

Global ekonomik krizin ardından yaşanan süreçte, uluslararası sermaye akımları yön değiştirmeye ve gelişmiş ekonomiler güç kaybetmeye devam etmektedir. 2011 Eylül ayında yayınlanan IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre gelişmiş ülkeler yıl içinde %1,6 oranında büyüme kaydederken, bu oran gelişmekte olan ülkeler için %6,4 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında da geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi Uzak Doğu, Rusya ve Türkiye gibi gelişmekte olan ekonomiler öne çıkmaya devam etmiş; buna karşın başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomi seneyi kamu maliyesindeki ciddi sorunlarla uğraşarak tamamlamıştır. Bu sorunların giderilmesine yönelik sağlanan kamu destekleri ve alınan politik tedbirlerle ilgili sıkıntılar da piyasalardaki olumsuz algnın devam etmesine yol açmıştır. Özellikle, Yunanistan, İtalya, İrlanda, Portekiz ve İspanya'yı etkisi altına alan kamu maliyesi kaynaklı sorunlar, Euro Bölgesi ülkelerin büyüme performansını olumsuz yönde etkilemiştir. Almanya dahil birçok Avrupa ülkesi 2011 yılının son çeyreğinde resesyona girerken, son olarak uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's'un dokuz AB ülkesinin notunu düşmesi, krizin boyutunu gözler önüne sermektedir.

Küresel ekonomi için büyüme tahminini aşağı çeken Dünya Bankası, 2012 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Euro Bölgesi'ndeki borç krizinin küresel ekonomiyi de resesyona itebileceği tahmininde

bulunmuştur. Banka, küresel ekonomi için 2012 büyüme beklentisini %3,6'dan % 2,5'e; ABD'ye ilişkin beklentisini %2,2'ye düşürmüştü ve Euro Bölgesi için de %0,3 daralma tahmininde bulunmuştur. 2011'de, gelişmiş ülkelerin inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde durağan görünüm devam ederken, gelişmekte olan ülkelerde de göreceli bir yavaşlama yaşanmıştır.

Küresel piyasalarda yaşanan dalgalanmalar ve ikinci dip tartışmalarına rağmen, Türkiye genç ve dinamik bir nüfusa sahip olmanın avantajını yaşamaktadır. Özellikle 2011 yılının ilk yarısı ile birlikte yabancı yatırımcıların ilgisini Türkiye'ye çevirmesi yeni sermaye girişleri sağlarken; sağlam makroekonomik temeller ve uygun piyasa koşulları sonucunda Türkiye ekonomisi yine tahminlerin üzerinde bir büyüme trendi göstermiştir. 2001'de yaşanan finansal kriz sonrasında alınan tedbirler sayesinde dayanıklılığını korumaya devam eden Türkiye ekonomisi, 2011'de %8,2'lik güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Ancak Dünya Bankası, 2012'de bu oranın %2,9'da kalacağını ifade etmektedir.

Cari açık sorunu 2011 yılında da Türkiye ekonomisinin en büyük riski olarak öne çıkmıştır. Yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde alınan önlemler cari açığın bir nebze olsun azalmasını sağlarken, uzun vadede bu riskin devam ettiği görülmektedir. Küresel ekonominin gidişatına yönelik süregiden kaygılar tüm dünya ülkeleri için olduğu gibi ülkemiz açısından da önemli bir risk

unsuru olmaya devam etmektedir. Bütün bunlara karşın genç nüfusu ve istikrarlı büyümesini muhafaza eden ekonomisi ile ülkemizin önümüzdeki süreçte de uluslararası yatırımların ilgi odağında kalacağına inancımız devam etmektedir.

GYODER 3. çeyrek Gayrimenkul Sektör Raporu verilerine göre Türkiye inşaat sektörü, inşaat maliyetlerindeki hızlı artışa karşın üçüncü çeyrek itibarıyla %10,6 büyüme kaydetmiştir. Bu hızlı büyümenin ardındaki temel faktör ise kamu kesiminin artan inşaat harcamaları olarak belirtilmiştir. İnşaat sektörü istihdamı ise 1,9 milyon ile rekor seviye ulaşmıştır. 2012 yılında da gayrimenkul-inşaat sektöründe ortalama %5 seviyelerinde bir büyüme bekleniyor. 2012 yılının ilk çeyreğinde yasalasması beklenen müteakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm süreci ve hızla büyüyen Türkiye'nin turizm potansiyeli sektörün büyümesi açısından belirleyici unsurlar olarak öne çıkıyor.

2005 yılında stratejik ortağımız olan Avrupa'nın en büyük otelcilik grubu Accor ile başladığımız yolculuğumuza, 2011 yılında yeni başarılarla imza atarak devam ettik. Ana hissedarımız olan Akfen Holding'in iş geliştirme alanındaki engin birikiminden ve küresel ortaklarla stratejik işbirliği oluşturma deneyiminden aldığımız güçle yatırımlarımıza hız verdik. Ülkemizde eksikliği hissedilen ve büyük potansiyele sahip olan şehir otelciliğine odaklanmış ilk ve tek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, uluslararası

standartlarda bir ekonomik şehir oteli zincirini yurt çapında yaygınlaştırmamızın gururunu yaşamaktayız.

Mayıs ayında Şirketimizin %29,41'lik hisselerinin halka arzını gerçekleştirerek, elde ettiğimiz fonların büyük kısmını özkaynaklarımızı güçlendirme ve devam eden yatırımlarımızın finansmanı için kullanma imkânı bulduk. Accor ile stratejik ortaklığımızı Rusya'ya da genişletme kararımız doğrultusunda gerçekleştirdiğimiz yatırımlar da bu yıl ilk meyvesini verdi ve 177 odalı İbis Otel Yaroslavl, Eylül ayında hizmete girdi. Yıl içinde kaydettiğimiz diğer bir önemli gelişme ise Rusya'daki proje ortağımız Kasa Investments B.V.'nin Rusya projelerindeki %45 hissesini satın alarak, bu projelerdeki payımızı %50'den, %95'e çıkarmamız olmuştur.

2011 yılında, başta İstanbul olmak üzere birçok şehrimizde iç ve dış turizm potansiyeli yükselmeye devam etmiştir. İstanbul'a gelen turist sayısı %16 oranında artarak 7,5 milyona ulaşmış ve yılın ilk sekiz aylık döneminde otellerin doluluk oranı %77 seviyelerine yükselmiştir. Bu verilere göre İstanbul, turist geliş sayısına göre dünya sıralamasında sekizinci olurken, Türkiye de 10. ülke olarak sıralamada yer almıştır. Gelirlerde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre, 2011 yılının ilk sekiz ayında %15,4 oranında artış olmuştur. Bunun yanı sıra, üç büyük şehrimiz dışındaki diğer şehirlerimizde de 3, 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımlarının artarak devam ettiğine tanık olmaktadır. Anadolu şehirlerinin giderek artan

kaliteli orta sınıf otel talebi, özgün iş modelimizin gelecekte de bizi başarıya taşıyacağını kanıttır.

Otel portföyümüzü her geçen yıl daha da büyütmek üzere, gerek yeni arsa edinimlerimize, gerekse mevcut projelerimize tüm gücümüzle devam etmekteyiz. Portföyümüzde halen Türkiye, Kuzey Kıbrıs ve Rusya'da hizmete açılmış, toplam oda kapasitesi 1.945 olan 11 faal otel bulunmaktadır. Yine yatırımları devam eden yaklaşık 1.662 oda kapasitesine sahip sekiz otel ile bir ofis projemiz bulunmaktadır.

Benzersiz iş modeliyle gerek otel yatırımcılığında gerekse gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe çığır açan Akfen GYO, sınırsız büyüme potansiyelini ülke ekonomisi ve yatırımcıları için en doğru biçimde kullanarak değer yaratmaya devam edecektir.

Bu vesileyle, Şirketimizin bugünkü başarısını borçlu olduğumuz ana hissedarımız Akfen Holding'e ve özveriyle çalışan personelimize teşekkür etmek istiyorum. Kendim ve ekibim adına, bizden desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen hissedarlarımıza, finansörlerimize ve iş ortaklarımıza da en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

İbrahim Süha Güçsav
Yönetim Kurulu Başkanı



GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Büyümeye açık ve güvenli iş modelimiz ve öngörülebilir nakit akış yapımızla, yatırımlarımızı kısa zaman içinde hayata geçirme gücüne sahibiz.

Değerli Hissedarlarımız ve İş Ortaklarımız,

2011 yılında da özgün iş modelimizin ve kurumsal stratejimizin meyvelerini toplamayı başardık. Finansal ve operasyonel açıdan başarılı bir yılı daha geride bırakmış bulunuyoruz. Birikimimizden güç alarak kârlılığımızı ve büyümemizi sürdürdüğümüz 2011 yılında, Türkiye ve Rusya'daki yatırımlarımıza hızla devam ettik.

Türkiye'nin ilk yerel sermayeli uluslararası otel ağı yatırımcısı olarak, benzersiz bir iş modeline sahibiz. Geliştirdiğimiz ve hayata geçirdiğimiz otel projelerini stratejik ortağımız ve Avrupa'nın en büyük zincir otel operatörü olan Accor'a kiralamaktayız. Şirketimiz, otel operasyonlarının tamamen Accor tarafından yürütülmesi sayesinde, küçük ama işinde uzman bir çekirdek ekiple büyük finansal sonuçlara imza atmaktadır. Accor tarafından işletilen otellerimizin doluluk oranlarında her geçen yıl artış yaşanmaktadır. Türkiye'de faal otellerimizin ortalama doluluk oranı 2010 yılında %52'den 2011 yılında %64'e, revpar (oda başına gelir) ise avro bazında 39 avrodan 48 avroya, TL bazında ise 78 TL'den 113 TL'ye Kira gelirimiz ise %49,5'lik bir artışla 18,5 milyon TL'den 27,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

2011 yılında Türkiye'ye gelen turist sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %10 artarken, kongre turizmi, eğlence-dinlenme ve alışveriş turizmi ile şehir ve iş otelleri en hızlı gelişen alanlar olarak öne çıkmıştır. 2012 yılının ilk yarısında yasa tasarısı beklenen mükabiliyet yasatasarısı, kentsel dönüşüm süreci ve hızla büyüyen Türkiye'nin yerli ve yabancı turizm potansiyeli, gayrimenkul sektörünün büyümesi açısından belirleyici unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Akfen GYO olarak, bu potansiyeli en iyi şekilde değerlendirmek üzere, üç büyük şehrin yanı sıra Anadolu şehirlerinin giderek artan iş seyahati ve turizm hacmini de göz önünde bulundurmaktayız.

Gerek otel adedi gerekse oda sayısı toplamı açısından, içinde bulunduğumuz coğrafyanın başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelme hedefimiz doğrultusunda yatırımlarımıza devam ediyoruz. Portföyümüzde halen yurt içinde dokuz, KKTC ve Rusya'da üç tane olmak üzere toplam 12 faal otel bulunmaktadır. Eylül ayında, Rusya portföyümüzün ilk oteli olan İbis Otel Yaroslavl, resmi açılışını Cumhurbaşkanı Abdullah Gül, Dışişleri Bakanı Ahmet Davutoğlu ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkanı Hamdi Akın'ın katılımıyla yapmış olmanın mutluluğunu yaşadık.

Rusya ve Türkiye'de yatırımlarına devam ettiğimiz yedi otel ile bir ofis projemiz bulunmaktadır. Mayıs ayında tamamlanan halka arz sürecinin ardından İstanbul ve Ankara'da iki yeni arsa edinimi gerçekleştirdik. İstanbul'un en eski ticaret merkezlerinden biri olan Karaköy Rıhtım Caddesi'nde, 3.074 m² büyüklüğündeki bir arsanın 49 yıllığına imzalanmış kira sözleşmesini devralmış bulunuyoruz. Arsa üzerinde, 200 odalı ve 5 yıldızlı bir otel projesi gerçekleştirmeyi ve 2015 yılı başında işletmeye açmayı hedeflemekteyiz. Bunun yanı sıra, havalimanı odaklı bir otel projesi gerçekleştirmek üzere, Ankara Esenboğa Havalimanı'na 2 km. mesafede bulunan, 14.443 m² büyüklüğündeki bir arsayı da 4.500.000 TL bedelle satın aldık. Arsa üzerinde, 150 odalı bir otel projesi gerçekleştirmeyi ve 2015 yılı içinde açmayı planlamaktayız.

İnşaatlarına 2011 yılında başladığımız ve yatırımları devam etmekte olan 156 odalı İbis Otel Esenyurt ile 165 odalı İbis Otel Adana projelerini 2012 yılı ortalarında; 140 odalı İbis Otel İzmir projesini ise 2013 yılı başında faaliyete geçirmeyi hedefliyoruz.

Rusya projelerimizden İbis Otel Samara, 1 Mart 2012'de faaliyete geçmiştir. Devam etmekte olan Samara Ofis projesinin 2012 yılı içinde, İbis Otel Kaliningrad projesinin ise 2013 yılında faaliyete geçmesini planlamaktayız. 2015 yılında tamamlanması planlanan Moskova projemiz kapsamında, 4 Şubat 2011 tarihinde Horus International BV ile imzalanan sözleşme uyarınca, Horus International'ın BV'ye ait Keramit Company Limited Şirketi'nin hisselerinin tamamı 1.000.000 ABD doları bedelle satın alınmıştır.

Bunlara ek olarak, 2015 yılı sonuna kadar yaklaşık 500 oda kapasitesine sahip ve arsa edinimlerini önümüzdeki iki yıl içinde gerçekleştireceğimiz üç otel projesi yatırımının daha tamamlanması planlanmaktadır. Devam eden ve planlanan yatırımlarımız tamamlandığında, Akfen GYO'nun portföyü 2015 yılsonu itibarıyla yaklaşık 4.100 oda kapasitesine sahip 22 otel ve bir ofise ulaşacaktır.

Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla ödenmiş sermayemizi 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye çıkardık. 2011 yılı konsolide net dönem kârımızı, 2010'a göre %66 artırarak 199,8 milyon TL'ye yükselttik. Satış gelirlerimiz geçen yıla göre %49,5 oranında artarak

27,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam aktiflerimiz ise 2011 yılında %46,7 oranında artarak 1.070,5 milyon TL'ye ulaştı. Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO'lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO'nun net aktif değeri 31.12.2011 tarihi itibarıyla 904,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Genç bir şirket olarak kısa zamanda elde ettiğimiz başarılı sonuçların arkasında, ana ortağımız Akfen Holding'in engin deneyimi ve çalışma azmimiz yatmaktadır. Şehir otelciliğine odaklanan, büyümeye açık ve güvenli iş modelimiz ve öngörülebilir nakit akış yapımızla, yatırımlarımızı kısa zaman içinde hayata geçirme gücüne sahibiz.

Bu vesileyle bize olan desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen değerli hissedarlarımıza, kreditorlerimize ve birlikte çalışarak değer yarattığımız saygıdeğer iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Stratejilerimizi hayata geçirmemizde ve sürdürülebilir kılmamızda en büyük paya sahip olan çalışma arkadaşlarıma da, en içten duygularla teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,



Orhan Gündüz
Genel Müdür



YÖNETİM KURULU VE DENETÇİLER



İbrahim Süha Güçsav
Yönetim Kurulu Başkanı

1968 yılında doğan Güçsav, İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden 1992 yılında mezun olmuş ve Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, Akfen Holding'e 1994 yılında katılmıştır. Akfen Holding'de sırasıyla Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunan Güçsav, 2003'ten 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu tarihten itibaren Akfen Holding CEO'su ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Güçsav, bu görevine ek olarak Akfen GYO A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı, başta TAV Havalimanları Holding A.Ş., Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen Enerji Yatırımları Holding A.Ş. olmak üzere çeşitli iştiraklerde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.



İrfan Erciyas
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1954 yılında dünyaya gelen Erciyas, Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden 1977 yılında mezun olmuştur. İş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlayan Erciyas, bu kurumda sırasıyla Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra, 1996 yılında Genel Müdür Yardımcılığı, 2002'de de Genel Müdürlük görevlerine getirilmiştir. Erciyas, 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Halen Akfen GYO A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olan Erciyas, 2010 yılından bu yana Holding'deki görevine de Murahhas Üye olarak devam etmektedir.



Mustafa Keten
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Selim Akın
Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında dünyaya gelen Akın, İngiltere Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 2005-2006 yıllarında Surrey Üniversitesi Türk Derneği Başkanlığı yapmış olan Akın'ın halen Türkiye Genç İşadamları Derneği ve Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası üyelikleri devam etmektedir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayıp, Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler; araç muayene istasyonlarının özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Akfen Holding'in gelecekteki yöneticisi Selim Akın, halen Akfen Holding ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Sıla Cılız İnanc
Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. İnanc, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997'de Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları konusunda çalışan İnanc, şirket birleşmeleri ve devir alınmaları ile rekabet hukuku süreçlerinde, Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında yer almıştır. Akfen Holding ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret ve özelleştirme uygulamalarının ihale süreci ve devirler dahil tüm süreçlerinde yer alan İnanc, aynı zamanda projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile ilgili de sorumluluk almıştır. İdare hukuku, imtiyaz ve hak devirleri, inşaat sözleşmeleri, FIDIC Sözleşmeleri, Yenilenebilir Enerji ve Enerji Piyasası başta olmak üzere Enerji Hukuku ve Şirketler Hukuku üzerine çalışmalar yürütmektedir. Akfen Holding'de Hukuk İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olan İnanc'ın Akfen'in çeşitli ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyelikleri devam etmektedir.



Hüseyin Kadri Samsunlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans öğrenimini 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde, İşletme Yüksek Lisansını ise Missouri Üniversitesi'nde, 1993 yılında tamamlamıştır. Aynı yıl, Missouri eyaletine kayıtlı Yeminli Mali Müşavir (Certified Public Accountant) olan Samsunlu, daha sonra Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Mali Analist olarak göreve başlamış ve 1995 ile 2006 yılları arasında Global Yatırım Holding ve iştiraklerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi gibi çeşitli yöneticilik pozisyonlarında görev almıştır. 2009 yılı başında Akfen Holding'e katılmadan önce üç sene Romanya ve Türkiye'de yatırım ve kurumsal finansman danışmanlığı yapan Samsunlu, halen Akfen Holding'de Genel Müdür Yardımcılığı (CFO) görevini yürütmektedir. Samsunlu aynı zamanda Akfen'in çeşitli ortaklıklarında 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 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'nin Şube Müdürü olarak çalışmıştır. Usluoğlu, 2009 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



M. Semih Çiçek
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Mustafa Dursun Akın
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

DENETÇİLER

Meral Necmiye Altınok
Denetçi

Rafet Yüksel
Denetçi

ÜST YÖNETİM



Orhan Gündüz
Genel Müdür

Gündüz, 1993 yılında Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1995 yılında ise aynı üniversitenin İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Yüksek lisansını 2001 yılında, Kellogg Graduate School of Management Northwestern Üniversitesi İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Kariyerine 1994 yılında Price Waterhouse Coopers'da başlayan Gündüz, 2001-2004 yılları arasında JP Morgan Chase'in New York'taki Genel Merkezi'nde, 2004-2005 yılları arasında Deutsche Bank'da, 2006-2008 yılları arasında Lehman Brothers'ta yönetici olarak çalışmıştır. 2008 yılında Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na katılan Gündüz, 2009 yılından bu yana Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Gündüz, 27 Ocak 2011'de GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.



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

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Bilecik, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnsan Kaynakları Uzmanlığı Sertifika Programı'na katılmıştır. GYODER üyesi Bilecik, SPK İleri Düzey Lisansı'na sahiptir. Kariyerine 1990 yılında Deha Menkul Değerler A.Ş.'de 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 çalıştıktan sonra, 1996-2006 yıllarında Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Yurt İçi Piyasalar Bölümü'nde yönetici olarak görev yapmıştır. 2006'da Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak, Kayseri Novotel İbis Otel, Gaziantep Novotel İbis Otel ve Bursa İbis Otel projelerini tamamlamıştır.



Vedat Tural
Genel Müdür Yardımcısı - Teknik İşler

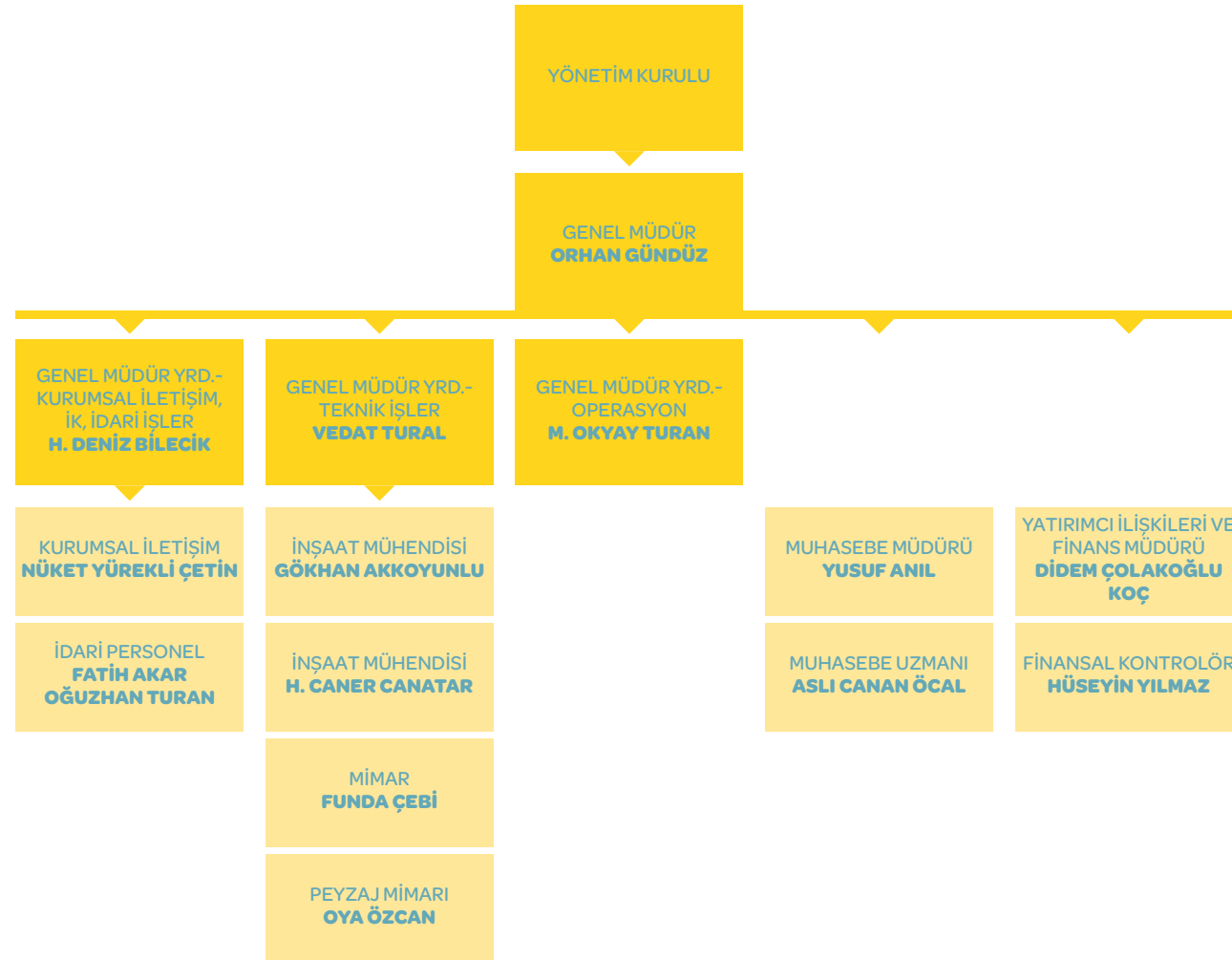
1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat- Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel, Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers, Metrocitiy, Etiler Tat 2000, Kadıköy Moda Tramvay projelerinde Proje Müdürü olarak görev yapmıştır. Tural, 2005 yılında Novotel ve İbis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubu'na katılmıştır. 2007 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak, Kayseri Novotel İbis Otel, Gaziantep Novotel İbis Otel ve Bursa İbis Otel projelerini tamamlamıştır.



Memduh Okyay Turan
Genel Müdür Yardımcısı - Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Turan, üniversite eğitimi esnasında ilk stajını yapmış olduğu Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da çalışma hayatına başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Managment, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'da 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.

ORGANİZASYON ŞEMASI



Yurt içinde dokuz, KKTC ve Rusya'da üç tane olmak üzere toplam 12 faal oteliyle Akfen GYO, ülkemizin önde gelen GYO'ları arasında yer almaktadır.



AKFEN GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

Akfen GYO, kârlılık ve sürdürülebilirlik odaklı güç birlikleriyle sağlıklı büyümesine devam etmektedir.

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

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, gayrimenkul yatırımı yapmak, geliştirmek, işletmek, işletmektir. Şirket, 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 Gazetesi'nin 225'inci ve 226'ncı sayfalarında yayınlanmış ve bu değişiklik sonucu Şirket unvanı T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket'in unvanı 22 Eylül 2006 itibarıyla Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Akfen GT'nin Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerinin %99,9'u 21 Şubat 2007 tarihinde Akfen GYO'ya devrolmuştur. Akfen GYO'nun %99,9 oranında ortak olduğu Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde bulunan 5 yıldızlı otelinden kira geliri elde etmektedir. Girne'de yer alan 5 yıldızlı Mercure Otel, 2007 yılından bu yana hizmet vermektedir. Akfen GT aynı zamanda Rusya yatırımlarının ilk halkaları olan İbis Otel Yaroslavl ve İbis Otel Samara'yı işletmeye açmıştır. Rusya'da halen iki otel projesi devam etmektedir.

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 BV (RHI)

RHI, 21 Eylül 2007'de Akfen GT ve Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) ortaklığıyla Rusya'daki otel projelerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Otel projeleri için kurulmuş olan firmalar RHI çatısı altında birleşmekte olup, RHI bünyesindeki otel projesi amacıyla kurulmuş faal firmalar tabloda sunulmuştur.

Russian Property Investment BV (RPI)

RPI, 3 Ocak 2008'de Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. ve Eastern European Property Investment Ltd. (EEPI) ortak girişimi ile Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş olup, bu konuda proje bazlı kurulan firmaları tek çatı altında toplamaktadır. Akfen Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin payı 5 Haziran 2009 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır.

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

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.

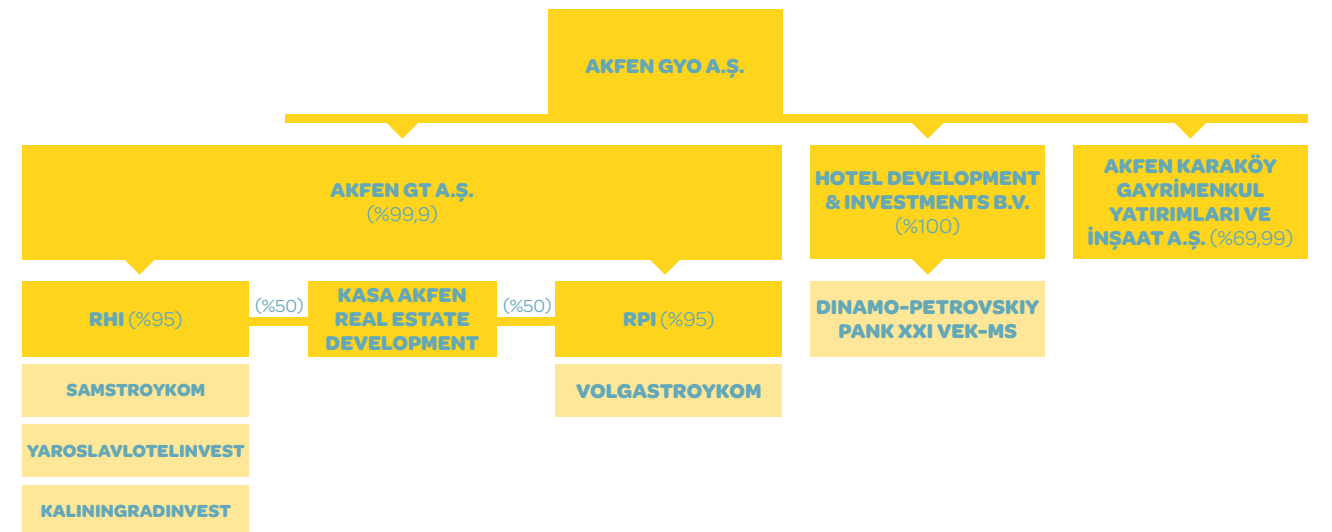
Rusya'da otel projesi geliştirmek üzere kurulan iştirakin faaliyet merkezi Hollanda'dır. Akfen GYO'nun 18.000 avro sermaye ile kurulmuş olan Hotel Development and Investments B.V.'deki iştirak oranı %100'dür.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

İstanbul Karaköy'de proje geliştirmek üzere %69,99 ortaklıkla, Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. unvanlı özel amaçlı bir bağlı ortaklık kurulmuştur. Şirket'in faaliyet konusu her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlamak, inşaatını yapmak, yaptırmak, kiralamak, işletmek ve işletmektir. 1.000.000 TL sermaye ile kurulan Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'de, Akfen GYO'ya ait pay tutarı 699.990 TL olup, tamamı ödenmiştir.



Novotel Trabzon



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Akfen GYO, ortaklarının verdiği güçle oluşan sağlam bir sermaye yapısına sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TOPLAM	(%)
AKFEN HOLDİNG A.Ş.	95.156.384	51,715426
HAMDİ AKIN	30.196.838	16,411325
İBRAHİM SÜHA GÜÇSAV	4.140.380	2,250207
MUSTAFA CEYHAN	345.380	0,187707
AKINISI MAKİNA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	43.513	0,023648
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	2	0,000001
MEHMET SEMİH ÇİÇEK	1	0,000001
MUSTAFA DURSUN AKIN	1	0,000001
AHMET SEYFİ USLUOĞLU	1	0,000001
AKFEN HOLDİNG A.Ş. (HALKA AÇIK)	8.040.787	4,369993
HALKA AÇIK	46.076.713	25,041692
TOPLAM	184.000.000	100,00

GYO SEKTÖRÜ

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, 2011 yılında da ülke ekonomisinin lokomotif sektörleri olarak büyümeyi sürdürmüş ve rekor seviyede istihdam yaratmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, SPK Tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır. 01.01.2010 tarihinden itibaren geçerli olan mevzuat değişikliği gereği, kuruluş/ dönüşüm tarihinden azami üç ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlü olan GYO'lar, tabi bulundukları mevzuat ve yasal zorunluluklar nedeniyle kurumsal yapıya sahip, şeffaf kuruluşlardır.

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak, bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkânını hisse senetlerinin borsada satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

Türkiye, son yıllarda yakaladığı büyüme rakamları ile yatırımcılar için cazip bir pazar ve güvenli bir liman haline gelmiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektörleri, 2011 yılında küresel piyasalarda süregiden durgunluğa karşın ülke ekonomisinin lokomotif sektörleri olarak büyümeyi sürdürmeyi başarmıştır. Gerek yurt içinde gerekse yurt dışında engin bir deneyime sahip olan Türk inşaat şirketleri, ülke ekonomisinde ve istihdamında büyük paya sahiptir. Gayrimenkul-inşaat sektörü, 2011 yılını %10'luk bir büyüme ile tamamlamıştır. Sektörün istihdam rakamları ise yaklaşık 1,9 milyon kişi ile rekor seviyeye ulaşmıştır. 2011 yılında bir önceki yıla göre daha hareketli olan gayrimenkul piyasasının, 2012 yılında ekonomik gelişmelere paralel olarak canlılığını sürdürmesi beklenmektedir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, proje geliştirme kabiliyeti ile net aktif değerini sürekli artıran, tek bir segmente (şehir oteli) odaklanmış, uzmanlığı ile yarattığı değeri maksimize eden, uzun dönemli kira sözleşmeleri ile nakit akışı garanti altına alınmış bir şirkettir. 31.12.2011 itibarıyla net aktif değeri 904,5 milyon TL olan Akfen GYO, özgün, istikrarlı ve yüksek gelişme potansiyeli taşıyan başarılı iş modeli ile GYO sektörüne örnek teşkil etmektedir.

OTEL SEKTÖRÜ

2011’de Anadolu illerinde 3, 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımları artarak sürmüştür, İstanbul’a gelen turist sayısı %16 oranında artarak 8 milyona ulaşmıştır.

Türkiye, 2011 yılındaki turizm performansı ile turizmdeki başarısının sürdürülebilir olduğunu ve otel yatırımları açısından büyük potansiyel taşımaya devam ettiğini göstermiştir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Türkiye’nin turizm geliri 2010 yılında 20.806.708,44 ABD doları iken, 2011 yılında %10,6 oranında bir artışla 23.020.392.250 ABD dolarına çıkmıştır. Turizm gelirinin %73’ü yabancı ziyaretçilerden, %27’si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilirken, Türkiye dünyanın en çok ziyaret edilen ülkelerinden biri olmaya devam etmiştir. 2010 yılında ortalama 630 ABD doları olan kişi başı harcama 2011 yılında 637 ABD doları olarak gerçekleşmiş ve kongre turizmi, eğlence-dinlenme ve alışveriş turizmi ile şehir ve iş otelleri en hızlı gelişen alanlar olarak öne çıkmıştır.

2011’de Anadolu illerinde yerli-yabancı 3, 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımları artarak sürmüştür. İstanbul’a gelen turist sayısı ise %16 oranında artarak 8 milyona ulaşmıştır. Ayrıca İstanbul’daki 4 ve 5 yıldızlı otellerin performansları yükselirken, yılın ilk sekiz aylık döneminde otellerin doluluk oranı %77 seviyelerine yükselmiştir. Gelirlerde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre, 2011 yılının ilk sekiz ayında %15,4 oranında artış olmuştur.

Akfen GYO’nun odaklanmış olduğu şehir otelciliği alanında en fazla yatırım yapılan illerin başında İstanbul gelmektedir. Ancak Anadolu’nun birçok kenti de şehir otelciliği

alanında büyük potansiyele sahiptir. Ülke ekonomisinde büyümeye paralel olarak, yatırımların zamanla gerek ticari gerek turizm açısından potansiyel taşıyan Anadolu kentlerine yöneleceği öngörülmektedir. Başarılı iş ve organizasyon modeli ve Akfen Grubu’ndan aldığı güçle büyümeye

devam eden Akfen GYO, önümüzdeki dönemde de bu potansiyeli değerlendirip, pazarın ihtiyaçlarını da dikkate alarak katma değer yaratan projeler üretmeye devam edecektir.

İSTANBUL DOLULUK ORANLARI VE OOF

DOLULUK ORANI (%)			ORTALAMA ODA FİYATI (OOF) AVRO		
2010	2009	2008	2010	2009	2008
72	70	76	155	155	160

Kaynak: Colliers International

İSTANBUL ÇEŞİTLİ KATEGORİLERDEKİ ODA KAPASİTESİ

KATEGORİ	GAYRİMENKUL SAYISI	ODA SAYISI
5 YILDIZLI OTELLER	74	20.081
4 YILDIZLI OTELLER	107	12.250
3 YILDIZLI OTELLER	97	6.301
2 YILDIZLI OTELLER	68	2.473
1 YILDIZLI OTELLER	12	359
ÖZEL KATEGORİ OTELLER	81	2.730
BUTİK OTELLER	14	600
GOLF OTELLERİ	2	755
MOTELLER	1	32
PANSİYONLAR	4	26
APART OTELLER	5	567
BELEDİYE LİSANSLI 2. VE 3. SINIF OTELLER	770	23.588
TOPLAM	1.235	69.762

2011 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRMESİ

2011 yılı itibarıyla Akfen GYO ve Accor stratejik iş ortaklığı kapsamında faaliyete geçmiş otellerin toplam yatırım tutarı 150 milyon avroyu aşmıştır.

Sınırsız Büyümeye Açık Bir Portföy Yapısı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, faaliyetlerini Türkiye’nin ve çevre coğrafyanın lider ekonomi sınıfı şehir otel yatırımcısı olma misyonu ile sürdüren bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirkettir. Şirket’in iş modeli, dünya standartlarında üç veya dört yıldızlı şehir otelleri inşa ettirerek bu otellerin işletme imtiyazını uzun dönemli kira sözleşmeleriyle uluslararası saygınlığı yüksek otel işletmecilerine devretmektir. Böylelikle, sürdürülebilir, öngörülebilirliği yüksek ve otellerin performansı ile artan bir nakit akışı sağlanabilmektedir. Bu iş modeli ile Şirket, Türkiye’ye yabancı ziyaretçi artışından, gelişen Türk orta sınıfının artan iç turizm talebinden ve iş dünyasının artan mobilitelerinden optimum payı almayı hedeflemektedir. Şirket’in iş modeli sınırsız büyümeye açık bir portföy yapısı öngörmektedir.

Akfen GYO, bu iş modeli çerçevesinde Avrupa’nın lider, dünyanın beşinci büyük otelcilik grubu Accor Hotels ile münhasır bir stratejik iş ortaklığı anlaşması imzalamıştır. Accor ile her bir otel için imzalanan kira sözleşmeleri, uzun süreli gelir temini, ileriye yönelik güvenilir tahmin yapabilme ve otellerin performans artışından faydalanmasına imkân sağlaması açısından Akfen GYO’ya önemli bir avantaj getirmektedir. Bunlara ek olarak, bu anlaşmalarla bir otel işletme şirketinin yükleneceği tüm sorumluluklardan da bağımsız olunmaktadır. Uluslararası

bir otel işletmecisiyle yapılan kira sözleşmeleri gerek Rusya, gerekse Türkiye için bir ilki oluşturmaktadır.

Bu anlaşma uyarınca Akfen GYO yurt içinde beşi İbis, dördü Novotel marka olmak üzere dokuz otelin yatırımını tamamlayarak işletilmesi için %100 Accor iştiraki olan Tamaris şirketine teslim etmiştir. Ayrıca KKTC’de inşa ettirilen otel, Accor Grubu’nun Mercure markası ile işletilmesi için Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti.’ye kiraya verilmiştir. İnşaatlarına 2011 yılında başlanılan ve yatırımı devam eden 156 odalı İbis Otel Esenyurt ile 165 odalı İbis Otel Adana projelerinin 2012 yılı ortalarında, 140 odalı İbis Otel İzmir projesinin ise 2013 yılı başında açılması öngörülmektedir. Devam etmekte olan Samara Ofis projesinin 2012 yılı içinde, İbis Otel Kaliningrad projesinin ise 2013 yılında faaliyete geçirilmesi planlanmaktadır.

Tamamlanan ve İşletme Devri Yapılan Yeni Oteller

2011 yılında Rusya yatırımlarından olan 177 odalı İbis Otel Yaroslavl hizmete açılmış olup toplam yatırım tutarı yaklaşık 18 milyon avro olarak gerçekleşmiştir. Rusya yatırımlarından İbis Otel Samara, 01.03.2012’de faaliyete geçmiştir.

Hizmete açılan yeni otellerle birlikte Akfen GYO ve Accor stratejik iş ortaklığı kapsamında işletilen toplam oda sayısı 2149’a, faaliyete geçen otellerin toplam yatırım tutarı ise yaklaşık 150 milyon avroya ulaşmıştır. Yatırımları devam

eden 7 otelin oda sayısı ise yaklaşık 1458’dir. Birçok otel yatırımını kapsayan bu birliktelik sonucunda, bugüne kadar 500’den fazla çalışana istihdam sağlanmıştır.

Portföye Eklenen Yeni Arsalar

2011 yılında yeni otel geliştirilmesi için portföye toplamda üç yeni arsa eklenmiştir. Bu arsalarla ilgili mevcut gelişmeler aşağıda özetlenmiştir.

- İstanbul Karaköy’de proje geliştirmek üzere %70 ortaklıkla, Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. unvanlı özel amaçlı bir bağlı ortaklık kurulmuştur. Şirket, İstanbul Karaköy’de bulunan 3.428 m² arsa üzerinde, 4 veya daha yüksek yıldızlı otel projesi geliştirmek üzere Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 49 yıllığına imzalanmış kiralama sözleşmesini, 22.06.2011 tarihinde devralmıştır. Bu arsa üzerinde 200 odalı ve 5 yıldızlı bir otel yatırımının proje ve planlama çalışmaları devam etmektedir.
- Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Köyü 1843 ada 5 parsel üzerine kayıtlı bulunan 14.443 m² arsa, 21.07. 2011 tarihinde satın alınmış ve portföye eklenmiştir.
- Moskova’da 480 odalı İbis Otel’in yatırımını gerçekleştirmek üzere 3.000 m² arazide hak sahibi olan şirketin devralınma süreci, 24.11.2011 tarihinde tamamlanmıştır.

2011 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

YURT İÇİ	ŞEHİR	OTEL	FAALİYETE GEÇİŞ TARİHİ
FAAL OTELLER	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	İBİS OTEL	2007
	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	NOVOTEL	2007
	ESKİŞEHİR	İBİS OTEL	2007
	TRABZON	NOVOTEL	2008
	GAZİANTEP	İBİS OTEL	2010
	GAZİANTEP	NOVOTEL	2010
	KAYSERİ	İBİS OTEL	2010
	KAYSERİ	NOVOTEL	2010
	BURSA	İBİS OTEL	2010
MEVCUT PROJELER	ADANA	İBİS OTEL	2012
	ESENYURT	İBİS OTEL	2012
	İZMİR	İBİS OTEL	2013
	ANKARA	HAVALİMANI OTELİ	2015
	İSTANBUL	KARAKÖY OTEL	2015
PLANLANAN PROJELER	İSTANBUL KARTAL	İBİS OTEL	2014
	ANKARA	NOVOTEL	2015
	İSTANBUL AVRUPA MERKEZ	İBİS OTEL	2015
YURT DIŞI			
FAAL OTELLER	KKTC (GİRNE)	MERCURE OTEL	2007
	RUSYA YAROSLAVL	İBİS OTEL	2011
	RUSYA SAMARA	İBİS OTEL	2012
MEVCUT PROJELER	RUSYA SAMARA	OFİS	2012
	RUSYA KALİNİNGRAD	İBİS OTEL	2013
	RUSYA MOSKOVA	İBİS OTEL	2015

Yönetimin Finansal Değerlendirmesi

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2011 yılında da finansal performansını korumaya ve imza attığı başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir. Şirket, 2011 yılında faaliyete hazır hale gelen ve işletilmek üzere Accor’a devredilen ilk Rusya projesi olan Yaroslavl Otel ile nakit yaratma gücünü artırmıştır.

Akfen GYO’nun halka arz süreci yılın ilk yarısında başarılı bir şekilde tamamlanmıştır. Halka arzla elde edilen fonların büyük bölümü özkaynakların güçlendirilmesi ve devam eden yatırımların finansmanı için kullanılmaktadır. Akfen GYO %29,41 halka açıklık oranı ile 2,28 TL fiyatından halka arz edilmiş ve hisseler 11.05.2011 tarihinden itibaren İMKB’de işlem görmeye başlamıştır. Halka arz ile birlikte, Şirket ödenmiş sermayesini 138.000.000 TL’den 184.000.000 TL’ye artırmış ve 104.880.000 TL kaynak sağlamıştır. Toplamda 54.117.500 TL olmak üzere 46.000.000 TL nominal değerli yeni paylar ve Akfen Holding’e ait 8.117.625 TL nominal değerli mevcut paylar halka arz edilmiştir.

Esenyurt, Adana ve İzmir’de yapım aşamasındaki İbis Otel projelerinin %75’i, 2008 yılında TSKB ve İş Bankası ile imzalanmış olan 100 milyon avroluk kredi limiti çerçevesinde proje finansmanı kredileri ile finanse edilmeye devam edilmektedir. Akfen GYO sağlam bir bilanço yapısını koruyarak hızlı büyüme stratejisi gereği düzenli olarak yeni otel projeleri geliştirerek, 2009 yılında toplam aktiflerini %12, 2010 yılında %35, 2011 yılında ise %64 artırmış ve 31.12.2011 yılı itibarıyla 1.128,5 milyon

TL’lik büyüklüğe ulaşılmıştır. 2011 yılında aktif büyüklüğündeki %53’lük artışa rağmen, konsolide finansal borç ve yükümlülüklerdeki artış %35 seviyesinde kalmıştır.

“Ekonomik Şehir Otelciliği” konseptiyle Türkiye ve Rusya’da hızla büyümekte olan Akfen GYO’nun 2011 yılı konsolide net dönem kârı, 2010 yılına göre %66 oranında artarak 199.798.774 TL’ye yükselmiştir. 2010 yılı sonunda 12.454.066 TL olan diğer faaliyet gelir ve giderleri hariç Faiz, Amortisman

ve Vergi Öncesi Kârı (FAVÖK) 2011 yılı sonunda %36 artış göstererek 16.949.543 TL olarak gerçekleşmiştir. Akfen GYO’nun satış gelirleri ise geçen yılın aynı dönemine göre %50 artarak 27.621.015 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye sınırları içinde faaliyet gösteren GYO’lar arasında bilanço büyüklüğü açısından en önlere yer alan Akfen GYO’nun net aktif değeri 31.12.2011 tarihi itibarıyla 904.516.749 TL’ye yükselmiştir.

DEĞER TESPİT RAPORLARINA GÖRE PİYASA DEĞERLERİ

TESİS ADI	RAPOR TARİHİ	RAPORU HAZIRLAYAN	PİYASA DEĞERİ (TL - KDV HARİÇ)	GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (TL - KDV HARİÇ)
AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT A.Ş.	30.09.2011	TSKB KURUMSAL FİNANSMAN	381.315	388.441
AKFEN KARAKÖY GAY. YATIRIMLARI VE İNŞAAT A.Ş.	30.09.2011	TSKB KURUMSAL FİNANSMAN	71.884	71.997
NOVOTEL VE İBİS OTEL ZEYTİNBURNU	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	207.640	207.640
İBİS OTEL ESKİŞEHİR	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	20.326	20.326
NOVOTEL TRABZON	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	77.180	77.180
NOVOTEL VE İBİS OTEL GAZİANTEP	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	52.800	52.800
NOVOTEL VE İBİS OTEL KAYSERİ	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	59.843	59.843
İBİS OTEL BURSA	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	47.840	47.840
İBİS OTEL ESENYURT	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	34.460	35.908
İBİS OTEL ADANA	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	27.080	32.677
İBİS OTEL İZMİR	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	27.450	27.878
ANKARA ARSA	30.09.2011	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	5.200	5.200
TOPLAM DEĞER			1.013.018	1.027.732

2011 YILI FAALİYETLERİNİN DEĞERLENDİRMESİ

ODA BAŞINA TOPLAM GELİR (AVRO)

OTEL	2011 (OCAK - ARALIK)	2010 (OCAK - ARALIK)	ARTIŞ ORANI (%)
İBİS OTEL İSTANBUL	71	68	6
NOVOTEL İSTANBUL	93	88	7
İBİS OTEL ESKİŞEHİR	39	42	(7)
NOVOTEL TRABZON	65	55	17
İBİS OTEL GAZİANTEP	18	9	101
NOVOTEL GAZİANTEP	37	26	42
İBİS OTEL KAYSERİ	19	15	31
NOVOTEL KAYSERİ	35	29	53
İBİS OTEL BURSA	25	12	102

2012 Hedefleri

2012 sene sonu itibarıyla Akfen GYO tarafından inşa ettirilip kiraya verilmiş olan toplam otel sayısı, yatırımları başlamış olan İstanbul Esenyurt İbis, Adana İbis ve Rusya'nın Samara şehrinde yatırımı tamamlanan bir yeni İbis Otel ile birlikte toplam 14'e ulaşacaktır. Bu projeler de dahil olmak üzere, 2015 yılına kadar Türkiye'de en az sekiz, Rusya'da ise en az üç yeni otel projesinin daha tamamlanması ve toplam kiralanan otel sayısının 22'ye çıkarılması planlanmaktadır.

Ödüller



• Galaxy Ödülleri

Akfen GYO 2010 Faaliyet Raporu, ABD merkezli MerComm Awards tarafından 1987 yılından bu yana düzenlenen “**Galaxy Ödülleri**” kapsamında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kategorisinde birinci olarak Altın Ödül’e layık görüldü.

• Euromoney Gayrimenkul Ödülleri 2011

Akfen GYO, 1969’da İngiltere’de kurulan ve 172 ülkede iş dünyasının yakından takip ettiği Euromoney Dergisi tarafından düzenlenen “**Euromoney Gayrimenkul Ödülleri 2011**”de Türkiye’nin En İyi Otel Geliştiricisi ödülünü aldı.

• Spotlight Ödülleri

Akfen GYO 2010 Yılı Faaliyet Raporu, Amerikan Profesyoneller Ligi (LACP) tarafından düzenlenen “**Spotlight Ödülleri**” Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kategorisinde Platin Ödül’e ve En Alımlı Rapor Bronz Ödülü’ne layık görüldü.

• En Başarılı Emlak Yatırımları 2011 Araştırması

Akfen GYO yatırımlarından Novotel ve İbis Otel İstanbul, Capital ve Ekonomist dergileri öncülüğünde gerçekleştirilen “Türkiye’nin En Başarılı Emlak Yatırımları” organizasyonu çerçevesinde gerçekleştirilen Türkiye’nin “**En Başarılı Emlak Yatırımları 2011 Araştırması**” kapsamında, Türkiye’nin En Başarılı Turizm Kompleksi kategori birincisi seçildi.

• Excellence Award 2011

Akfen GYO Portföyü’nde yer alan Novotel İstanbul, İbis Otel İstanbul ve Novotel Trabzon, “**Excellence Award 2011**” ödülleri kapsamında Mükemmellik Ödülü’ne layık görüldü. Ödüller, “tripadvisor.com” internet sitesi üzerinden misafir memnuniyet anket sonuçları doğrultusunda verildi.

YURT İÇİ OTELLER

Faal Durumdaki Yurt İçi Oteller

Novotel
İbis Otel
İstanbul Zeytinburnu

İbis Otel
Eskişehir

Novotel
Trabzon

Novotel
İbis Otel
Gaziantep

Novotel
İbis Otel
Kayseri

İbis Otel
Bursa

Türkiye'de uluslararası standartlarda orta sınıf şehir otelcilliği alanında uzmanlaşan Akfen GYO, bugüne kadar dokuz oteli işletilmesi için uluslararası stratejik ortağı Accor'a devretmiştir.

NOVOTEL VE İBİS OTEL İSTANBUL

Zeytinburnu

Arsa Alanı

11.720 m²

İnşaat Alanı

26.372 m²

Oda Sayısı

Novotel 4 yıldız 208 oda

İbis Otel 3 yıldız 228 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

06.01.2005

İskân Ruhsat Tarihi

23.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi

Mart 2007

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)



Novotel ve İbis 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.

İstanbul Zeytinburnu'nda yan yana konumlandırılmış olan Novotel ve İbis Otel, İstanbul şehir merkezi ve havalimanı arasında iki tarafı seyahat için de ideal bir lokasyondadır. Bu konumuyla oteller, alışveriş ve kültür merkezlerine olduğu kadar, deniz otobüsü, metro ve tramvay istasyonlarına da yakın olmaları nedeniyle iş sebebiyle ya da turistik nedenlerle seyahat edenler için uygun bir lokasyondadır.

Novotel İstanbul Zeytinburnu, altı deniz manzaralı süit oda, dört engelli odası olmak üzere toplam 208 oda, kapasiteleri 300 kişiye kadar ulaşan yedi toplantı salonu, restoran, bar, spor salonu ve açık yüzme havuzu ile hizmet vermektedir. Novotel İstanbul, 2011 yılı itibarıyla Earthcheck Uluslararası Çevre Sertifikası sahibidir.

İbis Otel İstanbul Zeytinburnu, dördü engelli odası olmak üzere toplam 228 konforlu ve modern oda, restoran, lobi bar ve kapalı otopark içermektedir. İbis İstanbul, ISO 9001 Uluslararası Kalite Standartları ve ISO 14001 Uluslararası Çevre Sertifikalarını 2011 yılında almıştır.



İBİS OTEL

Eskişehir

Arsa Alanı

6.806 m²

İnşaat Alanı

5.868 m²

Oda Sayısı

İbis Hotel 3 yıldız 108 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

27.07.2006

İskân Ruhsat Tarihi

19.03.2007

İşletmeye Açılış Tarihi

Nisan 2007

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)



İbis Otel Eskişehir binası 22 yılına Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve bina İbis Otel'e çevrilmiştir. İbis Otel Eskişehir, şehrin en önemli odak noktalarından biri olarak kabul edilen Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine oldukça yakın bir konumdadır. İbis Otel Eskişehir'in şehir merkezinde, tren ve tramvay istasyonlarına yürüme mesafesinde olması nedeniyle ziyaretçiler açısından ulaşımı oldukça rahattır.

İbis Otel Eskişehir, ikisi engelli odası olmak üzere toplam 108 modern, konforlu oda, 80 kişilik toplantı odası, restoran, bar ve açık otopark içermektedir. İbis Otel Eskişehir, ISO 9001 Uluslararası Kalite Standartları ve ISO 14001 Uluslararası Çevre Sertifikalarını 2011 yılında almıştır.



NOVOTEL

Trabzon

Arsa Alanı

13.450 m²

İnşaat Alanı

15.232 m²

Oda Sayısı

Novotel 4 yıldız 200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

17.11.2006

İskân Ruhsat Tarihi

27.08.2008

İşletmeye Açılış Tarihi

Ekim 2008

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)



Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 17.11.2006 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmıştır. Novotel Trabzon'un inşa edilmiş olduğu arazi üzerinde, 27.02.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olan Novotel Trabzon, Karadeniz kıyısında, Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında konumlanmış olup, havalimanı ve şehir merkezine yakın konumdadır.

Novotel Trabzon, dört engelli odası, dört deniz manzaralı suit oda olmak üzere toplam 200 oda, kapasiteleri 650 kişiye kadar ulaşan yedi toplantı odası, restoran, bar, spor salonu, kapalı havuz ve tenis kortu içermektedir. Novotel Trabzon, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.



NOVOTEL VE İBİS OTEL

Gaziantep

Arsa Alanı
6.750 m²

İnşaat Alanı
18.825 m²

Oda Sayısı
Novotel 4 yıldız 92 oda
İbis Otel 3 yıldız 177 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
21.10.2008

İskân Ruhsat Tarihi
06.11.2009

İşletmeye Açılış Tarihi
Ocak 2010

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)



Novotel ve İbis Otel Gaziantep arazisi, 31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralanmıştır. Novotel ve İbis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde, Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir. Novotel ve İbis Otel Gaziantep 2009 yılının sonunda inşaatı tamamlanarak Ocak 2010'da faaliyete geçirilmiştir.

Gaziantep, tarihi, sosyal ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret ve turizm alanındaki gelişmişliği ile ülkemizin önde gelen illerinden biridir. Novotel ve İbis Otel Gaziantep, bir kültür ve sanayi şehri olan Gaziantep'te, şehrin tam merkezinde, tarihi mekânlara, alışveriş merkezleri ve iş merkezlerine, fuar alanına yakın konumdadır.

Novotel Gaziantep'te dört süit, iki engelli odası olmak üzere toplam 92 oda, restoran, bar, kapasiteleri 700 kişiye kadar ulaşan altı toplantı odası, açık yüzme havuzu, spor salonu ve kapalı otopark bulunmaktadır. Novotel Gaziantep, Earthcheck sertifikasında benchmark statüsündedir.

İbis Otel Gaziantep, dördü engelliler için olmak üzere toplam 177 modern ve konforlu oda, lobi bar, restoran ve otopark ile hizmet vermektedir.



NOVOTEL VE İBİS OTEL

Kayseri

Arsa Alanı

11.035,40 m²

İnşaat Alanı

11.064 m²

Oda Sayısı

Novotel 4 yıldız 96 oda

İbis Otel 3 yıldız 160 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

06.03.2008

İskân Ruhsat Tarihi

27.03.2009

İşletmeye Açılış Tarihi

Mart 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)



Novotel ve İbis 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. Novotel ve İbis Otel Kayseri inşaatları 2009 yılında tamamlanarak Mart 2010'da faaliyete geçirilmiştir.

Novotel ve İbis Otel Kayseri şehir merkezinde konumlanmış olup, havalimanına 10 dakika mesafededir.

Novotel Kayseri, dört süit ve iki engelli odası olmak üzere toplam 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.

İbis Otel Kayseri, dördü engelli olmak üzere toplam 160 konforlu ve modern odaya, restoran, lobi bar ve otoparka sahiptir.



İBİS OTEL

Bursa

Arsa Alanı
7.961,79 m²

İnşaat Alanı
7.523 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 200 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
17.06.2009

İskân Ruhsat Tarihi
30.06.2010

İşletmeye Açılış Tarihi
Kasım 2010

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)



İbis 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 edilmiş ve 17.06.2009 tarihinde, inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte inşaatına başlanmıştır.

İbis Otel Bursa, Türkiye'nin önde gelen ve endüstrisi gelişmiş şehirlerinden birinde konumlanmış olup, ticaret merkezlerine olan mesafesi ile seyahat turizmi açısından uygun lokasyondadır. 30.06.2010 tarihinde inşaatı tamamlanarak iskân ruhsatı alınmıştır.

İbis Otel Bursa, dördü engelli odası olmak üzere toplam 200 konforlu ve modern oda, restoran, bar ve bir toplantı odası içermektedir.



YURT DIŞI OTELLER

Faal Durumdaki Yurt Dışı Oteller

Mercure Otel
Girne KKTC

İbis Otel Yaroslavl
Rusya

İbis Otel Samara
Rusya

Őehir otelciliği konseptiyle Tőrkiye ve Rusya'da yatırımlarını sőrđüren Akfen GYO, 2011'de İbis Otel Yaroslavl'ı, 2012 baőlarında ise İbis Otel Samara'yı hizmete ačmıőtır.

MERCURE OTEL

Girne KKTC

Arsa Alanı
37.000 m²

İnşaat Alanı
33.387 m²

Oda Sayısı
299 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
27.02.2004

İşletmeye Açılış Tarihi
Nisan 2007

İşletmeci
Serenas Turizm



Girne Mercure Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. Kuzey Kıbrıs'ın ilk uluslararası otel markası olan Mercure Otel, 279 standart odasının yanı sıra iki engelli odası, 14 süit oda, iki delux oda, iki kral dairesi olmak üzere toplam 299 odalı olup, iki restoran, SPA merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, toplantı ve konferans salonuyla hizmet vermektedir.

2007 yılında işletmeye açılan otel, 01.01.2008 tarihinde Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. ile imzalanan beş yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir. Mercure Otel'in zemin katında bulunan Casino, 15.03.2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Ltd. Şti. ile imzalanan beş yıl süreli sabit kira sözleşmesi ile işletilmektedir.



İBİS OTEL

Yaroslavl Rusya

Arsa Alanı

4.432 m²

İnşaat Alanı

7.916 m²

Oda Sayısı

İbis Otel 3 yıldız 177 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi

12.02.2010

İskân Ruhsat Tarihi

29.07.2011

İşletmeye Açılış Tarihi

Eylül 2011

İşletmeci

Accor



3 yıldızlı İbis Otel Yaroslavl, Moskova'nın 250 km mesafedeki periferinde yer alan ve Altın Halka (Golden Ring) olarak bilinen kentlerin merkezi konumunda olan Yaroslavl şehrinde yer almaktadır. İbis Otel Yaroslavl, 2011'in Eylül ayında işletmeye açılmıştır. Şehir, konumu nedeniyle çok sayıda yerli-yabancı turist çekmektedir. Kültür turizmi dışında Volga Nehri vasıtasıyla gerçekleştirilen cruise turizmi ve her yıl düzenlenen uluslararası konferansların oluşturduğu iş turizmi de turist sayısına büyük katkıda bulunmaktadır. Şehirde ayrıca Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden biri bulunmaktadır. FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Yaroslavl'ın şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile cazibesi artacaktır. Bu yoğunluk, iş turizmini ve business otel ihtiyacını artıracaktır.

İbis Otel Yaroslavl dört engelli, üç süit, 42 twin ve 128 standart oda olmak üzere toplam 177 oda ile bir restoran, bir bar, iki toplantı odası, business center, açık ve kapalı otopark ile hizmet vermektedir.

Otel arsası, 24.02.2011 tarihinde, 4.627.701 ruble karşılığında satın alınmıştır.



İBİS OTEL VE OFİS

Samara

Proje Şirketi (Yatırımcı)

Samstroykom Ltd. (Otel)
Volgastroykom Ltd. (Ofis)

Geliştirici Firma

Kasa-Akfen Real Estate Development

İnşaat Firması

Kasa Stroy

İnşaat Sözleşme Tarihi

11.07.2008

İnşaat Ruhsat Tarihi

14.05.2009

Oda Sayısı

İbis Otel 3 yıldız 204 oda ve ofis binası

Arsa Alanı

4.803,66 m²

İnşaat Alanı

Ofis 11.749,25 m²

Otel 9.904,35 m²



Akfen GYO'nun Rusya'daki en önemli projelerinden biri de İbis Otel Samara ve Samara Ofis projesidir. Yaklaşık 1,2 milyonluk nüfusu ile Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara, uluslararası standartlarda işletilen ve marka değeri olan otellerin az sayıda olması nedeniyle otel yatırımı açısından cazip bir bölgedir. İbis Otel Samara ve Samara Ofis projesinin geliştirildiği arsa, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde yer almakta ve şehir merkezine 2 km mesafede bulunmaktadır.

İbis Otel Samara'nın iskân ruhsatı 02.12.2011 tarihinde, bina mülkiyeti ise 30.12.2011 tarihinde alınmıştır. Samara Otel projesi 13, geliştirilecek ofis bloğu ise 10 kat olarak tasarlanmıştır. Proje kapsamında 20.590 m² kapalı alan üzerine yapılması planlanmış olan otel ve iki blok ofis için inşaat izni alınmış ve projeler onaylanmıştır. Otel blokları ve ofis için alınan inşaat ruhsatı, toplam arsa alanı (dört parsel) için 5.431,70 m² olarak belirlenmiştir.

İbis Otel 01.03.2012'de hizmete açılmış olup ofis katlarının kiralanması veya satılması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Ofisin bir bloğu arsa bedeli karşılığı mal sahibine inşa edilmekte olup ikinci bloğundan kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.



PROJELER

Devam Eden Yurt İçi Projeler

İbis Otel
İstanbul, Esenyurt

İbis Otel
Adana

İbis Otel
İzmir

Karaköy Otel
İstanbul

Havalimanı Otel
Ankara

Akfen GYO halen yurt içinde beş otel projesi yürütmekte ve projeleri 2015 yılına kadar hayata geçirmeyi planlamaktadır.

İBİS OTEL

Esenyurt

Arsa Alanı
1.755,37 m²

İnşaat Alanı
7.331 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 156 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
30.12.2010



İbis Otel Esenyurt projesi, uydukent projeleri ile İstanbul'un gelişim aksı üzerinde bulunan Esenyurt Büyükçekmece'de, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır. İbis Otel Esenyurt, ikisi engelli odası olmak üzere 156 oda, bir çok amaçlı salon, üç toplantı salonu, restoran, bar, açık ve kapalı otopark içerecektir. İbis Otel Esenyurt'un 2012 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.



İBİS OTEL

Adana

Arsa Alanı
2.213 m²

İnşaat Alanı
9.047 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 165 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
20.04.2011



Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana'da hayata geçecek olan projenin arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmış ve 20.04.2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 1,7 milyon nüfusu ile Adana, Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan arsa, Adana şehir merkezinde, belediye binasına komşu konumdadır. İbis Otel Adana, ikisi engelli odası olmak üzere 165 oda, bir çok amaçlı salon, bir toplantı salonu, bar, restoran, kapalı ve açık otopark içerecektir. İbis Otel Adana'nın 2012 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.



İBİS OTEL

İzmir

Arsa Alanı
629 m²

İnşaat Alanı
5.555 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 140 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
10.10.2011



İzmir, Konak, Alsancak Mahallesi 7656 ada, 2 parselde bulunan 629 m²'lik arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün açtığı ihale ile otel yatırımı karşılığı 49 yılına kiralanmıştır. Arazi üzerinde yapılacak olan 140 odalı İbis Otel ile ilgili projenin tasarım ve proje çalışmaları tamamlanmış ve Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. 10.10.2011 tarihinde Konak Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. İbis Otel İzmir, ikisi engelli odası olmak üzere 140 oda, bir toplantı salonu, bar ve restoran içerecektir. İbis Otel İzmir'in 2013 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.



KARAKÖY OTEL

İstanbul

Arsa Alanı

3.074,58 m²

İnşaat Alanı

21.440 m²

Oda Sayısı

200



Beş yıldız standardında olması planlanan Karaköy Otel, Rıhtım Caddesi üzerinde Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu eski Karaköy Binası ve buranın bitişiğinde eskiden Kozluca Han olarak bilinen ve şu anda boş olan arazi üzerine inşa edilecektir. Otel, eşsiz boğaz, deniz ve tarihi yarımada manzarasının yanı sıra kültürel ve sanatsal etkinlikler ile gün boyu canlılığını koruyan bir bölgede yer alacak olup, toplam 200 oda içerecektir. İnşaatına 2012 yılı içinde başlanması planlanan otel projesinin, 2014 yılında tamamlanarak 2015 yılında faaliyete geçirilmesi planlanmaktadır.



HAVALİMANI OTELİ

Ankara

Arsa Alanı

7.134 m²

İnşaat Alanı

9.506 m²

Oda Sayısı

150



Havalimanı Otel, Ankara, Esenboğa Havalimanı'na 2 km mesafede bulunan ve protokol yoluna cepheli arsa üzerine inşa edilecektir. Yaklaşık 150 oda içerecek olan otelin 2015 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.

PLANLANAN YURT İÇİ PROJELER

Akfen GYO, yürütülmekte olan beş projeye ek olarak yurt içinde üç projeye daha başlamayı planlamaktadır.

ŞEHİR	OTEL TİPİ	DURUM	PLANLANAN FAALİYETE BAŞLAMA TARİHİ
İSTANBUL KARTAL	İBİS OTEL	ARAZİ EDİNİMİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.	2014
ANKARA	NOVOTEL	ARAZİ EDİNİMİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.	2015
İSTANBUL AVRUPA MERKEZ	İBİS OTEL	ARAZİ EDİNİMİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.	2015

DEVAM EDEN YURT DIŞI PROJELER

Akfen GYO, Rusya'da üçü otel biri ise ofis olmak üzere toplam dört proje yürütmektedir.

PROJE	YERİ	TOPLAM YATIRIM (MİLYON AVRO)	İNŞAAT TAMAMLANMA (%)	İŞLETMEYE GEÇİŞ
SAMARA OFİS	RUSYA	8	100	2012
İBİS OTEL KALININGRAD	RUSYA	15,0	0	2013
İBİS OTEL MOSKOVA	RUSYA	46,8	0	2015

İBİS OTEL

Kaliningrad

Proje Şirketi (Yatırımcı)
Kaliningrad Invest Ltd. Şti.

Geliştirici Firma
Kasa-Akfen Real Estate Development

İnşaat Firması
Kasa Stroy

Arsa Alanı
5.099 m²

İnşaat Alanı
6.322 m²

Oda Sayısı
İbis Otel 3 yıldız 167 oda

İnşaat Ruhsat Tarihi
20.06.2011

Mevcut Durum
İnşaat halinde



Proje, Baltık Denizi kıyısındaki konumu itibarıyla önemli bir transfer merkezi olan Kaliningrad şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Yüksek endüstriyel ve kültürel potansiyele sahip, eski bir Prusya şehri olan Kaliningrad, tarihi dokusu ve gelişen iş turizmiyle öne çıkmaktadır. Gerek uluslararası standartlarda markalarca işletilen ve 100'ün üzerinde odası bulunan otellerin azlığı, gerekse mevcut otellerin eski, Sovyet tipi binalardan oluşması, Kaliningrad'ı otel yatırımları açısından bir cazibe merkezi haline getirmiştir. FIFA 2018 Dünya Kupası maçları için Rusya Hükümeti tarafından seçilen şehirlerden biri olan Kaliningrad'da şampiyona öncesi gerçekleştirilecek yatırımlar ile bölgenin cazibesi daha da artacaktır.

İbis Otel Kaliningrad'ın 2013 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır. Proje 5.099 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 6.322 m² kapalı alan olmak üzere tasarlanmıştır. Otel projesi toplam sekiz katlı olarak planlanmış, inşaat ruhsatı 20.06.2011 tarihinde alınmıştır. Projenin geliştirildiği arsa Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri'ne 450 m mesafede olup, havalimanından uzaklığı 20 km'dir. Şehirde yeterli sayıda konferans ve toplantı salonu bulunmamasının önemli bir dezavantaj oluşturduğu görülmüş ve projede toplantı odalarına önem verilmiştir.

Zemin katta lobi, restoran, mutfak ve toplantı odaları yer alan İbis Otel Kaliningrad projesi, 119'u standart, 40'ı ikiz, üçü engelli ve beşi aile olmak üzere toplam 167 oda olarak planlanmıştır.



İBİS OTEL

Moskova

Proje Şirketi (Yatırımcı)

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Geliştirici Firma

Kasa-Akfen Real Estate Development

Arsa Alanı

3.000 m²

İnşaat Alanı

20.029,70 m²

Oda Sayısı

İbis Otel 3 yıldız 480 oda

Mevcut Durum

Geliştirme aşamasında



İbis Otel Moskova projesinin arsası, Kızıl Meydan ile Kremlin Sarayı'nın bulunduğu, federal önem derecesine sahip politik güzergâh üzerinde, Kremlin'e yaklaşık 4 km uzaklıkta konumlanmıştır.

Toplam inşaat alanı 20.029 m² olan proje, 3.000 m² kapalı alan olmak üzere planlanmıştır. Bodrum kat ve 22 normal kat olarak planlanan projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir. Toplam 480 odalı olarak projelendirilen İbis Otel Moskova'nın 2015 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır.



İNSAN KAYNAKLARI

Akfen GYO, çalışanların kişisel ve mesleki gelişimini İnsan Kaynakları Politikası'nın ayrılmaz parçası olarak görmektedir.

İnsan Kaynakları stratejisi, Şirket'in vizyon ve misyonuna hizmet edecek doğrultuda oluşturulmaktadır. Bu hedefler doğrultusunda çalışanların performans ve motivasyonlarını en yüksek düzeye taşımak, Akfen GYO'nun İnsan Kaynakları anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Sorumlu olduğu görevi yüksek performansla sürdürürken mesleki gelişimine de önem veren bir çalışan profili amaçlanmakta, bu amaçla çalışanlara Kurum içi ve dışından eğitim olanakları sağlanarak başarı ve verimlerini artıracak fırsatlar yaratılmaktadır. Çalışanların kişisel ve mesleki gelişimini İnsan Kaynakları Politikası'nın ayrılmaz parçası olarak gören Akfen GYO, çalışanlarına 2011 yılı boyunca toplam 80 saat eğitim olanağı sağlamıştır.

İhtiyaçların karşılanması için mevcut insan kaynağına öncelik vermek, Şirket'in temel yaklaşımıdır. Şirket içi kariyer düzenlemelerini, çalışanlar arasında fırsat eşitliği gözeterek performans değerlendirmesi yoluyla ve tarafsız bir tutumla yapmak esas alınmaktadır. Kişilik özellikleri, kendilerini geliştirme eğilimleri ve yükselme azimleri de bu değerlendirmelerde göz önüne alınan diğer unsurlar olmaktadır.

Şirket, Akfen GYO'nun vizyon ve misyonunu özümsemiş, görevini severek yapan, ekip çalışmasında uyumlu, takım ruhuna inanan, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa sahip bir çalışan profiline sahiptir. Şirket, önümüzdeki dönemde de İnsan Kaynakları yaklaşımını, bu değerleri daha üst düzeylere taşıma hedefiyle sürdürecektir.

2011 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 13, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 23'tür. Çalışanların yaş ortalaması 37 olup, %36'sı kadınlardan oluşmaktadır.

ÇALIŞANLARIN EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DAĞILIMI

ŞİRKET	KİŞİ SAYISI	YÜKSEK LİSANS	ÜNİVERSİTE MEZUNU	LİSE MEZUNU
AKFEN GYO	13	3	8	2
AKFEN GT	2	-	2	-
RHI VE RPI	21	5	8	8

AKFEN GYO'nun Sponsorlukları

İstanbul REstate Gayrimenkul Fuarı

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. Sayıları sürekli artan uluslararası firmalar, nüfus ve ekonomik olarak hızlı gelişme gösteren bu bölgelere büyük ilgi göstermektedirler. İstanbul REstate Gayrimenkul Fuarı, ticari ve endüstriyel gayrimenkul, proje yatırımı ve tüm gayrimenkul sektörü alanları üzerinde odaklanarak 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. Akfen GYO A.Ş. İstanbul REstate 2011'in sponsorları arasında yer almıştır.

Gaziantep Gelişen Kentler Zirvesi

Akfen GYO, GYODER ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile 24-25 Kasım 2011 tarihlerinde, Gaziantep'te düzenlenen Gelişen Kentler Zirvesi'nin sponsorları arasında yer almıştır. Eşsiz tarihi, sosyal ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret ve turizm alanındaki gelişmişliği ile Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer alan Gaziantep,



başta Orta Asya, Avrupa ve Amerika olmak üzere 150'den fazla ülkeye gerçekleştirdiği yıllık 5 milyar ABD doları tutarında ihracat hacmi ile de, Türk ekonomisinin dünyaya açılan önemli kapıları arasında yer almaktadır. Gayrimenkul sektörü profesyonelleri, Gelişen Kentler Zirvesi ile tarihi-sosyal-kültürel mirası ve çağdaş çalışmalarıyla, dünyada da örnek olarak gösterilen, sürdürülebilir gelişmişlik düzeyinde, yaşam kalitesi yüksek bir şehir olma yolundaki Gaziantep'te buluşmuştur.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak” Konferansı

Akfen GYO, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak Konferansı'nın sponsorları arasında yer almıştır. Konferans, GYODER ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 15.12.2011 tarihinde düzenlenmiştir. Türkiye'de ilk defa gerçekleştirilen konferans, halka açık olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ile GYO kurma sürecine ilişkin sektörün ihtiyaç duyduğu bilgi ve konuların ele alındığı önemli bir platform olmuştur. Konferans'ta

GYO'ların yanı sıra, bankalar, finans şirketleri, değerleme şirketleri, proje geliştiriciler, yatırımcılar ve GYO olma potansiyeli olan tüm kurumlar aynı çatı altında buluşmuştur.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A.Amaç, Yetki ve Sorumluluk

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket), Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) düzenlemeleri ile SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, pay sahiplerinin, yatırımcılar ve sermaye piyasası uzmanlarının Şirketle 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.Ş. 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 Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

- İMKB'ye ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak İMKB'ye ve KAP'a iletilen mali tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporu,
- T.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 birebir görüşmeler,

C.Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin 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 yanıltılmasına 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.

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,
- Kâr 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 İMKB'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 İMKB ve SPK'ya yazılı olarak bildirilir. Bu kişilerde değişiklik olduğunda bildirim yenilenir. Bu yöneticiler Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını yerine getirirler.

D.Finansal Raporların Kamuya Açıklanması

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 İMKB'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 İMKB prosedürlerine uygun olarak SPK ve İMKB'ye gönderilir. Yıllık ve ara dönem finansal tablo ve faaliyet raporlarının ilanı ve bildirim sırasında, bu raporların doğruluğuna ilişkin sorumluluk beyanı da Şirket imza sirkülerine göre yetkilendirilmiş kişilerce imzalanarak İMKB'ye

gönderilmek suretiyle kamuya açıklanır. Finansal raporlar ayrıca SPK'nın düzenlemelerine uygun olarak KAP bildirimini 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 on beş gün önce Şirket merkezinde ortakların incelemesine sunulur ve isteyen ortaklara gönderilir.

E.Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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 öngörülemeyen 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 anlaşılmaması halinde, bu bilgiler revize edilir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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 işbirliği ile çeşitli yurt içi/yurt dışı yatırımcı/analist toplantılarına veya konferanslarına katılınabilir. Bunun yanı sıra iş programının imkan verdiği ölçüde, talep eden yatırımcı ve analistlerle birebir toplantılar yapılır.

F.Haber ve Söylentilerin Takibi

Şirketimiz hakkında basın-yayın organlarında çıkan haberler günlük olarak, Şirketimizin anlaşmalı 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 İMKB 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 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; İMKB veya SPK tarafından açıklama istenmesi durumunda, konu ile ilgili olarak özel durum açıklaması yapılır.

G.İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler

Şirketimizde idari sorumluluğu bulunan kişiler, doğrudan ya da dolaylı olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'in 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 İMKB'ye bildirilmesine ilişkin her türlü sorumluluk işlemi yapan kişiye aittir.

H.Basın Açıklamaları ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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 kasıt 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.Analist Raporları

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 bulundukları kurum ve iletişim bilgileri Şirketimizin internet sitesinde yayınlanır.

J.İnternet Sitesi

Şirketin 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, hazırlanmış cetvelleri, vekaleten oy kullanma formu

- Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali
- Bilgilendirme Politikası
- Kâr Dağıtım Politikası ve kâr 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 yayınlanır ve çalışanlara yönelik programlarda açıklanır. Aşağıda belirtilen Akfen GYO Etik Kuralları’na, Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir.

Akfen Yönetim Politikası

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

Akfen GYO, iş planlarındaki faaliyetlerini, deneyimli kadrosunun katkılarıyla, geniş bilgi birikiminin temeline 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 bilişlenmesi 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’nı 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” ilkelerini 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, işi 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.

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 yada 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

Öngörülebilien olası çıkar çatışması durumları ve kuruluş yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılr ve Kurum yönetimi gerekli önlemleri alır. Kurum yönetici ve çalışanları gözlemledikleri 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. Kasit, 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 kaçınılr. 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, tarihi, mimari ve kültürel eserleri korumaya yönelik tüm önlemleri alır.

6.4 Pay Sahiplerine Karşı Sorumluluk

Şirket faaliyetlerinde Şirket değerinin artırılması hedeflenir. Kârlılık 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.

AKFEN GYO ETİK KURALLARI

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 menfaatlara 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, Personel Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2011 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından Temmuz 2003'te yayımlanan ve Şubat 2005'te düzeltme ve eklemelerle yeniden yayımlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne, uyum sağlama yönünde azami ölçüde özen göstermektedir. 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.

30.12.2011 tarihinde yürürlüğe giren "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" uyarınca gerekli esas sözleşme tadili 2012 yılında yapılacak Genel Kurul toplantısında gerçekleştirilecektir.

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

Söz konusu Ana Sözleşme değişiklikleri ile özetle;

- Yönetim Kurulu'nda, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, tavsiye niteliğinde belirlenmiş olan Kurumsal Uyum İlkeleri doğrultusunda üç bağımsız üye bulunacağı;
- Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklamanın yer alacağı;
- Genel Kurul toplantılarının toplantı gününden en az 15 gün önce gerekli mercilere bildirilmesi ve

- toplantılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri'nin bulunma şartı;
- Şirkete ait ilanların 15 gün öncesinden yayımlanacağı gazeteler ve ilanların ayrıca Şirket internet sitesinde yayımlanması;
- Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulması, görev ve sorumluluklarının belirlenmesi, üyelerinin seçimi ve çalışma esasları;
- Denetim Komitesi'ne ilişkin esaslar;
- Kurumsal Yönetim Komitesi'ne ilişkin esaslar;

kabul edilmiştir.

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 bildirge haline getirilerek www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde de ilan edilmiştir.

16.02.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan kararla Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne uygun olarak Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş, üye seçimi tamamlanmış ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak faaliyetlerine başlamıştır.

Tebliğ uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticiliği görevini 31.12.2010 tarih ve 2010/35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Akfen GYO Finansman Müdürü Servet Didem Koç'un üstlenmesine karar verilmiştir. Yatırımcı ilişkileri Birimi, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır.

Şirketimiz, 31.12.2011 tarihinde sona eren faaliyet döneminde, Raporun 18.3.4 ("Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde birikimli oy sisteminin uygulanması") ve 26.5.2 ("Yönetim Kurulu'nda oluşturulan komitelerin sayı, yapı ve bağımsızlığı" - "komite

başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir") bölümlerinde belirtilen hususlar dışında İlkelere uymakta ve İlkeleri uygulamaktadır. Şirketimiz Denetim Komitesi Başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir. 26.5.2 nolu maddede belirtilen husus sadece Kurumsal Yönetim Komitesi için uygulanmamış, Komite Başkanı bağımsız olmayan Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Belirtilen bu hususların mevcut durum itibarıyla önemli bir çıkar çatışmasına yol açmayacağı düşünülmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda bulunan üç bağımsız üye vasıtasıyla azınlık haklarının kullanılması mümkün kılınmış olmakla birlikte Yönetim Kurulu üye seçiminde birikimli oy sisteminin avantajları ve dezavantajları Şirketimizce değerlendirilecektir. Şirketimiz Yönetim Kurulu bağımsız üyelerinden Mustafa Dursun Akın aynı zamanda Denetim Komitesi'nde başkan olarak ve Ahmet Seyfi Usluoğlu ise Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

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 kamuya açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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.

Tebliğ uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticiliği görevini 31.12.2010 tarih ve 2010/35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Akfen GYO Finansman Müdürü Servet Didem Koç’un üstlenmesine karar verilmiştir. Yatırımcı ilişkileri Birimi, Şirketimizde Genel Müdür’e doğrudan bağlıdır.

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 ilişkileri Birimimiz, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirket’in bilinirliğini ve kredibilitesini artırmak; Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 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 ilişkileri Birimi, organizasyon şemasında, Genel Müdür’e bağlıdır.

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasındaki iletişim köprüsü olan Yatırımcı ilişkileri Birimi’nin 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, İMKB, 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,
- İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’na yapılacak özel durum açıklamalarını hazırlamak, İngilizce olarak da hazırlayarak eş zamanlı olarak 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 eş zamanlı hazırlamak,
- Pay sahiplerini ve potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek üzere internet sitesinde oluşturulan Yatırımcı ilişkileri Bölümü’nü güncellemek, elektronik haberleşme olanaklarını kullanmak,
- Yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılar ile hisse senedi ve sektör analistlerinden oluşan veri tabanı oluşturmak,
- Yurt içinde veya yurt dışında mevcut ve potansiyel yatırımcılar ve analistlerle organize edilen yatırımcı ilişkileri toplantılarına Şirketi 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,
- Toplantı tutanaklarının pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun mevzuata uygun olarak gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı ilişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirket’in internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

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

Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin işlemleri Servet Didem KOÇ tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda, pay sahipleri ile ilişkiler biriminde görev alanların bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

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

11.05.2011 itibarıyla Şirketimiz sermayesini temsil eden hisse senetlerinin %29.41’i halka açık olup, bunun yaklaşık %50’si yabancı yatırımcılar takasında bulunmaktadır. 2011 yılı içinde pay sahipleri ve yatırımcıları bilgilendirmeye yönelik olarak düzenlenen yurt dışında ve yurtiçinde 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 2011 yılı içerisinde 16 adet özel durum açıklaması kamuoyuna duyurulmuş, bu duyurular ayrıca Şirketimizin internet sitesinde de yayımlanmıştır. 2011 yılında telefon ve elektronik posta yoluyla pek çok yatırımcı ve analistin 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; söz konusu duyuruların İngilizcesi e-posta adresini ileten kişi/kurumlara elektronik ortamda dağıtılmakta ve geçmişe dönük özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitemizde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı ilişkileri Birimi’nin gözetiminde ve sermaye piyasası mevzuatı

hükümleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına 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.

Ana Sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi henüz bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup Şirketimize herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 2011 yılı Mayıs ayında halka açılmış olup 2012 yılı Genel Kurul Toplantısı’nı Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gerçekleştirecektir. Bu nedenle halka arz sonrası gerçekleştirilmiş Genel Kurul toplantısı bulunmamaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Oy Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı 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 İMKB’ de 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.

Azınlık Hakları

Şirketimizde azınlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu’na, Sermaye Piyasası Kanunu’na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliği ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme’de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azınlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Ayrıca üç tane bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi vasıtasıyla da kullanılabilir.

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

Pay sahiplerine eşit işlem ilkesi

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

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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.

Şirket Ana Sözleşmesi’ne göre, Şirket’in genel giderleri ile muhtelif amortisman bedelleri gibi, 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 (safı) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

1. %5 kanuni yedek akçe ayrılır.

Birinci Temettü:

2. Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu’nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü:

3. Safi kârdan, yukarıdaki bentlerde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

4. Türk Ticaret Kanunu’nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5’i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

5. Kalan dağıtılabilir safi kârın % 0.6’sı işbu Şirket Esas Sözleşmesi’nin 6. maddesinin (u) bendinde değinildiği şekilde belirlenen vakıflara öncelikle ödenir.

6. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya hisse senedi/ pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında imtiyazlı pay sahiplerine, katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur,

müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

7. Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile “Şirketimizin genel kârlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir kârın en az %30’unun dağıtılmasının Genel Kurul’a teklif edilmesi” esasına dayanan bir Kâr Dağıtım Politikası benimsemiştir.

7. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikli 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. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği hazırlanan Şirketimizin Bilgilendirme Politikası 28.03.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında görüşülüp onaylanmıştır.

Bilgilendirme Politikası yazılı bir bildirge 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 Birimi’ne “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, Şirket’in 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 mevzuatına ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 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:XI, No:29 Tebliği kapsamında ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) uygun olarak hazırlanmakta; Uluslararası Denetim Standartları (UDS)’na göre bağımsız denetimden geçirilmekte ve kamuya açıklanmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

Şirketimizin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler, mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuoyuna duyurulmaktadır. 2011 yılı içerisinde 16 özel durum açıklaması yapılmıştır.

SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle uygulanan yaptırım bulunmamaktadır. Özel durum açıklamalarına ilişkin Şirket herhangi bir uyarı almamıştır.

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

10. 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 kâğıdında 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
- İzahname ve halka arz sirküleri
- Ticaret sicili bilgileri
- Faaliyet Raporları
- Periyodik mali tablo ve raporlar
- Özel durum açıklamaları
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler
- Veri sağlayıcı şirket tarafından güncellenen haberler
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri
- Şirket iletişim bilgileri

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm Madde 1.11.5’te sayılan bilgilerden Şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizde %16.41 oranındaki hissesiyle Sayın Hamdi Akın gerçek kişi pay sahibi konumundadır. Ayrıca Akfen Holding’de bulunan hisseleri nedeniyle Sayın Hamdi Akın dolaylı olarak %35.26 oranında pay sahibidir. Bu bilgi kamuya açıklanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

12. 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
- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Ciliz İnanc, Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Dursun Akın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Mehmet Semih Çiçek, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Orhan Gündüz, Genel Müdür

Yönetimde söz sahibi olan üst düzey yöneticiler: Genel Müdür Orhan Gündüz; Genel Müdür Yardımcıları Vedat Tural (Teknik İşler), Hülya Deniz Bilecik (Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler), Memduh Okyay Turan (Operasyon). Diğer üst düzey yöneticiler ise; Servet Didem Koç (Finansman Müdürü-Yatırımcı İlişkileri), Yusuf Anıl (Muhasebe Müdürü). Akfen Holding Bilgi İşlem Departmanı - Sabahattin İlhan ve Seçkin Yetkin.

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

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. 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 kapsamındaki uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarının işlerini yaparken, Şirketin 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.

14. 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.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz İnsan 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.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle, doğrudan operasyon içerisinde yer almamaktadır. Bu nedenle bireysel müşteriler ve tedarikçiler ile doğrudan bir ilişkisi mevcut değildir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin müşterisi olarak kira sözleşmesi yapmış olduğu otel işletmelerini yürüten şirketlerden, tedarikçi olarak ise inşaat ve projeleri gerçekleştiren şirketlerden bahsedebiliriz.

17. Kurumsal 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 iştirakleri aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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 işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından seçilen 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer Yönetim Kurulu'nda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tavsiye niteliğinden belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda üç bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad, soyadları aşağıda yer almaktadır:

- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Üyesi

- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Ciliz İnanc, 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
- Orhan Gündüz, Genel Müdür

Şirketimizde İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirket'i 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 Üyeleri'nin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirketimiz dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri Bölüm IV, 3.1.1, 3.1.2 ve 3.1.5 sayılı maddelerinde 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.

20. Şirket'in Misyon, Vizyon ve 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 kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

Stratejik Perspektif

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

- Avrupa'nın en büyük 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 konuda uzmanlaşma sonucu edinilen yüksek otel yatırımcılığı know-how'ı

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2011 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

- 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.

Prensipler

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

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nca, Risk Yönetimi Müdürlüğü oluşturulması için çalışmalar başlatılmış olup, 2012 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Risk Yönetimi Müdürlüğü bünyesinde etkin risk yönetimi için uygulanacak prosesler geliştirilecek ve uygulanacaktır.

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.

22. 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.

23. Yönetim Kurulu’nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyeleri’nin, 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 Üyeleri’ne hizmet vermek 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 Vekili’nin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesinin Başkan veya Başkan Vekili’ne yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir.
- 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.

24. Şirket’le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Türk Ticaret Kanunu’nun Şirket’le muamele yapma yasağı ve rekabet yasağı hakkındaki 334. ve 335. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine yetki verilmesi istemi 28.03.2011 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

25. 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 açıklamıştır.

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

26. Yönetim Kurulu’nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu’na bağlı olarak çalışmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi kurulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi ile ilgili genel esaslar, Şirket Esas Sözleşmesi’nin 24. Maddesinde belirtilmiştir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı’nın daveti üzerine toplanmaktadır.

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 İlkeleri’ne 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 Komitesinin Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket’in Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket’te Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve 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 Üyeleri’nin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı İbrahim Süha Güçsav’dır ve üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkanı

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Mustafa Keten, Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Seyfi Usluoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 atanacak üç üyeden oluşur. Denetim Komitesi üyelerinden bir tanesi bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olup, Denetim Komitesi’nin Başkanlığını bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi yapar.

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri, Akfen GYO Ana Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, göreve 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 ve sermaye piyasası mevzuatı 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

İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi

27. Yönetim Kurulu’na Sağlanan 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. Ancak 2010 yılı faaliyetleri için yapılan 28.03.2011 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda diğer Yönetim Kurulu Üyeleri’ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2011 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu**

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
9 Mart 2012

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve 69 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı 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, 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, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 9 Mart 2012
Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KONSOLİDE BİLANÇO	102-103
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	104
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	105
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	166
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu 107
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 108-119
Not 3	Müştereken kontrol edilen ortaklıklar 119
Not 4	Faaliyet bölümlerine göre raporlama 120-121
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri 122
Not 6	Finansal borçlar 122-124
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar 125
Not 8	Diğer alacaklar ve borçlar 125-126
Not 9	Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller 126-128
Not 10	Maddi duran varlıklar 129
Not 11	Maddi olmayan duran varlıklar 130
Not 12	Devlet teşvik ve yardımları 130
Not 13	Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler 130
Not 14	Taahhütler 131-136
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 136-137
Not 16	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler 137-138
Not 17	Özkaynaklar 138-140
Not 18	Satışlar ve satışların maliyeti 140
Not 19	Genel yönetim giderleri 140
Not 20	Diğer faaliyetlerden gelirler / giderler 141
Not 21	Finansal gelirler 141
Not 22	Finansal giderler 141
Not 23	Vergi varlık ve yükümlülükleri 142-143
Not 24	Hisse başına kazanç /(zarar) 144
Not 25	İlişkili taraf açıklamaları 144-145
Not 26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 145-154
Not 27	Finansal araçlar 155
Not 28	Raporlama döneminden sonraki olaylar 155
Ek Dipnot	Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü 156

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

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

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
	Notlar		
DÖNEN VARLIKLAR		26.803.940	8.365.971
Nakit ve nakit benzerleri	5	7.792.345	1.304.927
Ticari alacaklar	7	4.589.460	6.155.758
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	--	1.291.871
- Diğer ticari alacaklar	7	4.589.460	4.863.887
Diğer alacaklar	8	5.851.012	--
- Diğer alacaklar		5.851.012	--
Diğer dönen varlıklar	16	8.571.123	905.286
DURAN VARLIKLAR		1.101.715.924	678.636.026
Diğer alacaklar	8	94.763	87.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.055.500.405	644.063.152
Maddi duran varlıklar	10	115.855	117.937
Maddi olmayan duran varlıklar	11	7.334	7.622
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.885.866	89.343
Diğer duran varlıklar	16	44.111.701	34.270.576
TOPLAM VARLIKLAR		1.128.519.864	687.001.997

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		129.499.933	63.017.344
Finansal borçlar	6	118.982.086	47.628.674
Ticari borçlar	7	2.756.281	854.847
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	44.931	58.433
- Diğer ticari borçlar	7	2.711.350	796.414
Diğer borçlar	8	2.678.998	12.291.507
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	--	12.247.437
- Diğer borçlar	8	2.678.998	44.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	208.946	64.619
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.536.682	1.731.386
Dönem kârı vergi yükümlülüğü		336.940	446.311
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		213.193.853	173.236.249
Finansal borçlar	6	166.756.262	164.563.313
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	8.062	6.486
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	44.325.942	7.321.185
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	2.103.587	1.345.265
ÖZKAYNAKLAR	17	785.826.078	450.748.404
Ödenmiş sermaye		184.000.000	138.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Hisse senedi ihraç primleri		58.880.000	--
Yabancı para çevrim farkları		2.729.602	524.372
Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar kârları		255.940.250	137.819.739
Net dönem kârı		199.798.774	120.362.989
Kontrol gücü olmayan paylar		30.407.234	(28.914)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.128.519.864	687.001.997

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010
	Notlar		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN			
Satış gelirleri	18	27.621.015	18.471.000
Satışların maliyeti	18	(3.564.683)	(2.090.052)
BRÜT KÂR		24.056.332	16.380.948
Genel yönetim giderleri	19	(7.174.373)	(3.981.912)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	156.297.352	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20	123.890.922	71.725.733
Diğer faaliyet gelirleri	20	13.929.170	1.321.337
Diğer faaliyet giderleri	20	(8.197.226)	(6.264.306)
FAALİYET KÂRI		302.802.177	135.755.870
Finansal gelirler	21	10.640.816	25.777.756
Finansal giderler	22	(57.818.366)	(33.184.649)
VERGİ ÖNCESİ KÂR		255.624.627	128.348.977
Vergi gideri	23	(33.394.987)	(8.014.902)
- Dönem vergi gideri		--	(1.107.657)
- Ertelenen vergi gideri		(33.394.987)	(6.907.245)
NET DÖNEM KÂRI		222.229.640	120.334.075
Diğer Kapsamlı Gelir			
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		2.205.230	306.664
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		2.205.230	306.664
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		224.434.870	120.640.739
Dönem Kârının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		22.430.866	(28.914)
Ana ortaklık payları		199.798.774	120.362.989
Net Dönem Kârı		222.229.640	120.334.075
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		22.430.866	(28.914)
Ana ortaklık payları		202.004.004	120.669.653
Toplam Kapsamlı Gelir		224.434.870	120.640.739
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç	24	1,18	1,02

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ortak kontrol altında işletme					Kontrol gücü olmayan paylar				Toplam öz kaynaklar
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	birleşmeleri etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Yasal yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı	Toplam	
1 Ocak 2010 itibarıyla	72147000	380186	--	53.748.727	217708	4147	139.726.591	18.206.539	284.430.898	284.430.898
Transferler	--	--	--	--	--	--	18.206.539	(18.206.539)	--	--
Sermaye arttırımı	65.853.000	(62.842)	--	--	--	--	(20.113.391)	--	45.676.767	45.676.767
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	138.000.000	317344	--	53.748.727	217708	4147	137.819.739	--	330.107.665	330.107.665
Net dönem kârı	--	--	--	--	--	--	--	120.362.989	120.362.989	(28.914)
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	306.664	--	--	--	306.664	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	306.664	--	--	120.362.989	120.669.653	(28.914)
31 Aralık 2010 itibarıyla	138.000.000	317.344	--	53.748.727	524.372	4.147	137.819.739	120.362.989	450.777.318	(28.914)
1 Ocak 2011 itibarıyla	138.000.000	317344	--	53.748.727	524.372	4147	137.819.739	120.362.989	450.777.318	450.748.404
Transferler	--	--	--	--	--	--	120.362.989	(120.362.989)	--	--
Sermaye arttırımı	46.000.000	--	--	--	--	--	--	--	46.000.000	--
Hisse senedi ihraç primleri	--	--	--	58.880.000	--	--	--	--	58.880.000	--
Halka arz giderleri	--	--	--	--	--	--	(2.242.478)	--	(2.242.478)	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.005.282
Toplam ortaklarla yapılan işlemler	184.000.000	317344	58.880.000	53.748.727	524.372	4147	255.940.250	--	553.414.840	7.976.368
Net dönem kârı	--	--	--	--	--	--	--	199.798.774	199.798.774	22.430.866
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--	2.205.230	--	--	--	2.205.230	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	2.205.230	--	--	199.798.774	202.004.004	22.430.866
31 Aralık 2011 itibarıyla	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

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:			
Dönem kârı		222.229.640	120.334.075
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman giderleri	10	64.237	49.417
İtfa payı giderleri	11	3.347	5.613
Kıdem ve izin tazminatı yükümlülüğü karşılığındaki artış/(azalış)	15	171.626	19.418
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	20	(280.188.274)	(128.299.803)
Faiz gideri	22	14.248.404	15.102.121
Faiz geliri	21	(1.700.073)	--
Gerçekleşmemiş kur farkı (geliri)/gideri		46.714.424	(8.047.718)
Kira gider tahakkukları	16	897.580	620.338
Diğer karşılıklar		(4.473.368)	1.202.882
Pazarlıklı satın alım kazancı	20	(11.888.798)	--
Ertelenmiş vergi gideri	23	33.394.987	8.014.902
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		19.473.732	9.001.245
Stoklardaki değişim		--	1.094.805
Ticari alacaklardaki değişim		4.099.545	(3.246.033)
Diğer alacaklardaki değişim		(5.846.615)	58.914
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(12.749.140)	(5.346.547)
Ticari borçlardaki değişim		1.901.434	(2.939.468)
Kıdem tazminatı ödemesi		(25.723)	(9.985)
Ödenen vergi		--	(658.576)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(9.668.374)	(10.318.148)
Faiz Ödemeleri		(14.248.404)	(15.007.884)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(17.063.545)	(27.371.677)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımları	10	(49.663)	(45.847)
Maddi duran varlık satışları	10	--	46.374
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(14.007)	(3.748)
Maddi olmayan duran varlık satışları		16.062	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(67.501.251)	(43.949.562)
İptal edilen yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları		--	1.344.515
Alınan faizler		1.700.073	--
İşletme birleşmeleri net nakit etkisi	2.1	(10.099.782)	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(75.948.568)	(42.608.268)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişi	17	46.000.000	45.676.767
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		31.622.350	44.373.896
Finansal borçların geri ödenmesi		(38.747.401)	(19.264.800)
Halka arz giderleri	17	(2.242.478)	--
Hisse senedi ihraç primleri	17	58.880.000	--
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		3.987.061	--
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		99.499.532	70.785.863
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		6.487.418	805.918
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.304.927	499.009
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	7.792.345	1.304.927

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (“Şirket ya da Akfen GYO”), Akfel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik AŞ (“Aksel”)’nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak için faaliyete geçmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile Şirket’in “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Şirket’in ana ortağı Akfen Holding AŞ (“Akfen Holding”) dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis otel markaları için karşılıklı münhasırlığa dayanan bir çerçeve sözleşmesi imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşmesi ile Akfen Holding ve ACCOR S.A. Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmiştir. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm AŞ’ye kiralamaktadır. 12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşmesi’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 için araziler temin edilmiştir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı’nın ilk senesinde gerçekleşmek şartıyla, asgari otel sayısı 6’ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki Yatırım Programı’nı en geç 30 Haziran 2015 tarihine kadar imzalamayı planlamaktadırlar.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya kote olmuştur.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat AŞ’nin (“Akfen Ticaret”) hisseleri nominal bedeli ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen Ticaret’in ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

Akfen Ticaret, Eastern European Property Investment Ltd. (“EPEI 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”) şirketlerini kurmuştur. EPEI 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 Ticaret tarafından devralınmıştır. Russian Hotel’in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin %95 hissesi Akfen Ticaret’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 sözleşme 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.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy’de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Karaköy”) unvanlı 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: 151, Levent-İstanbul adresinde kayıtlıdır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 (31 Aralık 2010: 14) ve 23 (31 Aralık 2010: 16)’dır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Uygunluk beyanı

Şirket ve bağlı ortaklıkları Akfen Ticaret ile Akfen Karaköy'ün genel merkezi, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır. Akfen Ticaret, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (“KKTC”) de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince 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 Ticaret, 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.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur. 2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar'da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosu, 9 Mart 2012 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.

b Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

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 Ticaret	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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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. Russian Hotel ve Russian Property'nin gelir tablosu kalemleri, finansal tablolarda kontrolün Akfen Ticaret'e geçtiği tarihe kadar devir öncesi hisse oranlarında (%50), kontrolün elde edildiği tarihten sonra oluşan gelir tablosu kalemleri tam konsolidasyona tabi olmuştur.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

31 Aralık 2011 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar, Grup'un ortak kontrolüne tabi, sözleşmeye dayanan anlaşma ile kurulan ve stratejik, finansal ve operasyonel kararlar için oybirliği gereken şirketlerdir. Grup müşterek yönetime tabi teşebbüsler üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. Konsolide finansal tablolarda, Grup'un müşterek yönetime tabi teşebbüsler üzerindeki hissesi oranınca, şirketin aktif, pasif, gelir ve giderleri her kalem bazında ayrı ayrı yansıtılmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklıkları olan RHI ve RPI'deki payı %50'dir. 29 Temmuz 2011 tarihinde, Akfen Ticaret, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hissesini devralmış, Grup böylelikle RHI ve RPI'daki kontrol gücünü elde etmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

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 düşüğüyle ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş kârların arındırılmasında kullanılan yöntemle arındırılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Üçüncü şahıslardan yapılan alımlar için işletme birleşmeleri

Şerefiye, satın alınanın tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şartlı yükümlülüklerinin net gerçeğe uygun değerinin, Grup'un satınalma maliyetinin, satın aldığı payını aşan kısmını ifade etmektedir. UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” çerçevesinde, satınalma bedeli, satın alınan tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin net gerçeğe uygun değerini aşan kısmı şerefiye olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesi sırasında oluşan şerefiye amortismanına tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü tespit çalışmasına tabi tutulur.

Satınalma bedeli, satın alınan tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin makul değerinden düşük olması durumunda söz konusu fark gelir kaydedilir (pazarlıklı satın alım kazancı (negatif şerefiye))

29 Temmuz 2011 tarihinde Russian Property ve Russian Hotel hisselerinin Kasa BV'ye ait olan %45'lik kısmı Akfen Ticaret tarafından 4.352.000 Avro karşılığı 10.624.102 TL bedel karşılığında devralınmıştır. İktisap edilen varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve piyasa değerleri TL cinsinden aşağıda verilmiştir:

	İktisap öncesi kayıtlı değerler	Gerçeğe uygun değer düzeltmesi	İktisap değeri
Maddi duran varlıklar	14.573	--	14.573
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	57.372.952	--	57.372.952
Diğer varlıklar	6.572.563	--	6.572.563
Nakit ve nakit benzerleri	524.320	--	524.320
Finansal borçlar	(35.495.764)	--	(35.495.764)
Diğer yükümlülükler	(6.475.744)	--	(6.475.744)
Tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler	22.512.900	--	22.512.900
Pazarlıklı satın alım kazancı (negatif şerefiye)			11.888.798
Nakit ödeme			(10.624.102)
Elde edilen nakit			524.320
Net nakit çıkışı			(10.099.782)

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiştir.

İktisap öncesi kayıtlı değerler iktisap tarihinden hemen önce olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na göre hesaplanmıştır. Satın alma tarihinden itibaren RHI ve RPI, tam konsolidasyona tabi tutulmaya başlanmış ve azınlık hisseleri ana ortaklık dışı pay olarak yansıtılmıştır.

İktisap edilen RHI ve RPI'nin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri iktisap tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmiştir.

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. UMS 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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 özsermayede, “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 2011	31 Aralık 2010
Avro/TL	2,4438	2,0491
ABD Doları/TL	1,8889	1,5460

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avro/TL	2,3244	1,9894
ABD Doları/TL	1,6708	1,5004

e Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Muhasebe ilkeleri, Grup tarafından sürekli olarak uygulanmakta ve daha önceki dönemlerde uygulanan muhasebe ilkeleri tutarlılık göstermektedir.

2.2. Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Seri: XI No: 29 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 9 -Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 14 -Taahhütler
- Not 15 -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Not 23 -Vergi varlık ve yükümlülükleri

2.3. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2011 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 31 Aralık 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK’nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2.3.2. 31 Aralık 2011 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Aşağıda açıklanan bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır:

- UMS 1 *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu*-UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerden belli koşulların yerine getirilmesi durumunda kâr veya zarara sınıflandırılacak olanların hiçbir zaman kâr veya zarar sınıflandırılmayacak olanlardan ayrı sunulmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UMS 12 *Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı*-Yapılan değişiklik ile UMS 12 Gelir Vergileri standardının gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile ilgili genel ölçüm gerekliliklerine istisna getirilmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UFRS 10 *Konsolide Finansal Tablolar, UMS 27 (2007) ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon*-Özel Amaçlı İşletmeler’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UFRS 11 *İş Ortaklıkları, UMS 31 ile UMS Yorum 12 Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler*’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 12 *Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar*, bağlı ortaklık, iş ortaklığı, iştirak ve/veya konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelerde payları olan işletmeler için açıklama gerekliliklerini içermektedir ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, farklı UFRS’lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmelerin yerine geçerek gerçeğe uygun değer ölçüm yönlendirmelerini tek bir kaynaktan toplamaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.
- UMS 27 *Bireysel Finansal Tablolar (2011)*, UMS 27 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 *İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* (2011), UMS 28 (2008)’in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Grup, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira 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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir. 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.

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. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir.

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, HDİ’nin Moskova ve Akfen Ticaret’in Kıbrıs Bafra otel projeleri için yaptığı masraflar ve emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Ankara Esenboğa arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

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:

Binalar	50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	6 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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 oluştuğu 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 (bakınız muhasebe politikası 2.5.3) 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 değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

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

2.4.7. Finansal araçlar

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup kredi ve alacakları ile mevduatlarını oluşturduğu 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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011 ve 31 Aralık 2010 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.

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 da konsolide nakit akış tablosunun oluşturulması amacıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmektedir.

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 oluştukları 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 netleştirmek 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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.

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. Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse 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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Kiralaayan durumunda Grup

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

Kiracı durumunda Grup

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

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

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

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

Akfen Ticaret'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen Ticaret'in 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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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.

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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2.732 TL ve 2.517 TL tutarındadır.

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.

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda, 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: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17’nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 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.

3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

RHI ve RPI, %50 (2010: %50) hisse ile eşit oy verme hakkına sahip olunan müşterek yönetime tabi bir teşebbüs olarak Hollanda’da kurulmuştur. 29 Temmuz 2011 tarihinde, Akfen Ticaret, Kasa BV’nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hissesini devralmış, Grup böylelikle RHI ve RPI’daki kontrol gücünü elde etmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Grup’un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, RHI ve RPI’nın varlıklar ve yükümlülükler toplamı ile aynı tarihte sona eren yıla ait özet gelir tabloları aşağıdaki gibidir:

Bilanço	31 Aralık 2010 RHI	31 Aralık 2010 RPI
Dönen varlıklar	1.277.968	5.686.093
Duran varlıklar	80.109.574	19.152.208
Kısa vadeli yükümlülükler	(33.627.525)	(15.985.347)
Uzun vadeli yükümlülükler	(18.419.777)	(5.150)

Gelir tablosu	31 Aralık 2010 RHI	31 Aralık 2010 RPI
Gelirler	17.367.813	1.795.398
Giderler	(16.346.150)	(5.571.764)
Dönem (zararı)/kârı	1.021.663	(3.776.366)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE 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 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 2011:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	16.609.301	11.011.714	--	--	27.621.015
Satışların maliyeti	(3.449.158)	(25.943)	(89.582)	--	(3.564.683)
BRÜT KÂR/(ZARAR)	13.160.143	10.985.771	(89.582)	--	24.056.332
Genel yönetim giderleri	(3.905.961)	(274.743)	(2.993.669)	--	(7.174.373)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	87.692.117	41.337.000	27.268.235	--	156.297.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	107.294.090	--	16.596.832	--	123.890.922
Diğer faaliyet gelirleri	11.889.310	187	2.039.673	--	13.929.170
Diğer faaliyet giderleri	(2.353.687)	(8.797)	(5.834.742)	--	(8.197.226)
FAALİYET KÂRI	213.776.012	52.039.418	36.986.747	--	302.802.177
Finansal gelirler	8.980.006	1.587.638	138.892	(65.720)	10.640.816
Finansal giderler	(42.631.289)	(10.735.148)	(4.517.649)	65.720	(57.818.366)
VERGİ ÖNCESİ KÂR	180.124.729	42.891.908	32.607.990	--	255.624.627
Vergiler	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
-Dönem vergi gideri	--	--	--	--	--
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	(17.673.856)	(10.010.988)	(5.710.143)	--	(33.394.987)
DÖNEM KÂRI	162.450.873	32.880.920	26.897.847	--	222.229.640

31 Aralık 2011:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	950.564.602	209.277.156	210.856.218	(242.178.112)	1.128.519.864
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	226.097.622	84.142.836	110.682.859	(78.229.531)	342.963.786
Yatırım harcamaları	27.354.976	945.050	39.266.645	--	67.566.671
Amortisman giderleri ve itfa payları	36.931	11.055	19.598	--	67.584

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2010:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Satış gelirleri	9.981.687	8.489.313	--	--	18.471.000
Satışların maliyeti	(2.064.749)	(25.303)	--	--	(2.090.052)
BRÜT KÂR	7.916.938	8.464.010	--	--	16.380.948
Genel yönetim giderleri	(2.769.381)	(96.792)	(1.115.739)	--	(3.981.912)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	39.213.775	17.360.295	--	--	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	63.599.522	--	8.126.211	--	71.725.733
Diğer faaliyet gelirleri	1.319.520	1.817	--	--	1.321.337
Diğer faaliyet giderleri	(1.451.211)	(119.057)	(4.694.038)	--	(6.264.306)
FAALİYET KÂRI	107.829.163	25.610.273	2.316.434	--	135.755.870
Finansal gelirler	19.798.686	5.580.047	467.479	(68.456)	25.777.756
Finansal giderler	(22.896.775)	(7.613.364)	(2.742.966)	68.456	(33.184.649)
VERGİ ÖNCESİ KÂR/(ZARAR)	104.731.074	23.576.956	40.947	--	128.348.977
Vergiler	(650.350)	(5.571.473)	(1.793.079)	--	(8.014.902)
-Dönem vergi gideri	(658.576)	--	(449.081)	--	(1.107.657)
-Ertelenen vergi (gideri)/geliri	8.226	(5.571.473)	(1.343.998)	--	(6.907.245)
DÖNEM KÂRI	104.080.724	18.005.483	(1.752.132)	--	120.334.075

31 Aralık 2010:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	612.584.911	168.510.846	49.193.658	(143.287.418)	687.001.997
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	201.513.758	76.257.350	30.451.807	(71.969.322)	236.253.593
Yatırım harcamaları	21.995.063	45.235	21.958.859	--	43.999.157
Amortisman giderleri ve itfa payları	31.651	22.389	990	--	55.030

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	3.400	2.132
Bankalar	7.788.945	1.302.795
-Vadesiz mevduat	446.397	1.302.795
-Vadeli mevduat	7.342.548	--
Nakit ve nakit benzerleri	7.792.345	1.304.927

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Rus Rublesi	242.894	214.460
TL	154.172	665.642
Amerikan Doları	113	155
Avro	49.217	422.538
Diğer	1	--
	446.397	1.302.795

Vadeli mevduat

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mevcut vadeli mevduatının tamamı TL cinsinden olup 6.187.624 TL'lik kısmı T. İş Bankası'nda olup %9 oranında faiz ile overnight (günlük) olarak , kalan tutar olan 1.154.924 TL'lik kısmı da ING Bank'ta olup %9 oranında faizle 12 Mart 2012 tarihine kadar vadeli hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2010:Yoktur).

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	118.982.086	47.628.674
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	166.756.262	164.563.313
Toplam finansal borçlar	285.738.348	212.191.987

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	118.982.086	47.628.674
1-2 yıl arası	30.388.989	35.881.967
2-3 yıl arası	29.385.800	24.802.337
3-4 yıl arası	29.257.080	23.716.745
4-5 yıl arası	21.733.363	23.381.352
5 yıl ve 5 yıldan uzun	55.991.030	56.780.912
	285.738.348	212.191.987

31 Aralık 2011:				
Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ⁽¹⁾	Euribor+ 3,75 %	65.509.398	23.132.122	136.959.738
Avro ⁽⁴⁾	Euribor + 3,70%	12.208.786	7.841.630	21.994.200
Avro ⁽²⁾	Euribor+ 7,5 %	26.208.203	65.931.977	--
Avro ⁽⁵⁾	Euribor+ 7,5 %	6.892.998	17.340.715	--
TL ⁽³⁾	10,00%	12.537.967	4.735.642	7.802.324
			118.982.086	166.756.262

(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 AŞ ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ ("TSKB") eşliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1,25'i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %0,50'si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %1,00'i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket 74,10 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 25,90 milyon Avro tutarı için 168.355 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. 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 edilmesi planlanan arsa 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, ilgili projeler için inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir.
 - Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ (Not 9) Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50'si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.
- (2) Russian Hotel'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RHI, üzerinde otel projesi gerçekleştireceği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Yaroslavl OtelInvest ve SamstroyKom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.
- (3) KKTC'de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Muhtelif bankalardan banka kredisinin %105'i kadar teminat mektubu temin edilmiştir.
 - Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
- (4) KKTC'de Mercure Otel 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 Ticaret'te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir.
 - KKTC Mercure Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
 - KKTC Mercure Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
 - Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.
 - KKTC Mercure Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine rehn edilmiştir.
- (5) Russian Property'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştireceği Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27 Nisan 2010 tarihinde European Bank For Construction And Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile yapılan kredi sözleşmesi ile Grup, Credit Europe Bank’tan kullandığı kredileri 2012 yılında tekrar finanse edecektir. 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 Samara otel projesi ve Yaroslavl otel projesi için ayrılan kredi limitlerinin kullanılmayan kısımları üzerinden hesaplanan taahhüt komisyonu oranı yıllık %1 olup Kaliningrad projesi için bu oran %0,5’tir. Kullanılan krediler için kullanım komisyon oranı ise tüm projeler için %0,5’tir. Kullanılan krediler üç ayda bir 38 eşit taksitle ödenecektir.

31 Aralık 2010:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro ⁽¹⁾	Euribor + 4,75	67.530.791	17.767.264	120.610.080
Avro ⁽²⁾	Euribor + 3,70	15.236.867	6.632.664	24.589.200
TL ⁽³⁾	10,00	15.562.548	4.181.760	11.380.788
Avro ⁽⁴⁾	Euribor+7,5	9.776.468	12.049.714	7.983.245
Avro ⁽⁵⁾	Euribor+7,5	3.414.803	6.997.272	--
			47.628.674	164.563.313

(1) ACCOR S.A. ile imzalanan Çevresi 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”) eşlikerliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Kredi tahsis sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin çekilmeyen kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %1,25’i oranında taahhüt komisyonu, TSKB tahtında yapılan her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %0,50’si oranında düzenleme komisyonu ve kredi verenlere her bir kullanımda ve ilgili kullanım tarihinde kullandırılan kredi tutarının %1,00’i oranında kullandırım komisyonu ödenecektir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket 68,36 milyon Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılmayan 31,64 milyon Avro tutarı için 181.850 TL tutarında kredi komisyon taahhüt tahakkuku diğer kısa vadeli yükümlülükler notunda (Not 16) gösterilmiştir. 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 edilmesi planlanan arsa 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 rehnedilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat, ilgili projeler için inşaat tamamlanma garantisi vermişlerdir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ (Not 9) Loft 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin %50’si üzerinden Şirket adına banka lehine ipotek vermiştir.

(2) KKTC’de Mercure Otel 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 Ticaret’te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir.

- KKTC Mercure Otel’in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- KKTC Mercure Otel’in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir.
- Akfen GYO banka kredisini tutarı kadar kefalet vermiştir.
- KKTC Mercure Otel’in üst kullanım hakkı ING Bank AŞ lehine ipotek edilmiştir.

(3) KKTC’de Mercure Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.’den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Muhtelif bankalardan banka kredisinin %105’i kadar teminat mektubu temin edilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisini tutarı kadar kefalet vermiştir.

(4) Russian Hotel’e ait Credit Europe Bank’tan alınan kredidir. RHI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu YaroslavlOtelInvest ve SamstroyKom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisini tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

(5) Russian Property’e ait Credit Europe Bank’tan alınan kredidir. RPI, üzerine inşaat yapacağı Samara şehrindeki arsayı ve 100% sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen Ticaret banka kredisini tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alıcılar	4.589.460	4.863.887
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	--	1.291.871
Şüpheli alacaklar	--	48.054
Şüpheli alacaklar karşılığı	--	(48.054)
	4.589.460	6.155.758

2011 yılında daha önce karşılık ayırmış olan 48.054 TL'lik şüpheli alacak, tahsili imkansızlaştığı için kayıtlardan tamamen çıkarılmıştır. (31 Aralık 2010 itibarıyla şüpheli ticari alacak karşılığında hareket yoktur.)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	44.931	58.433
Diğer ticari borçlar	2.711.350	796.414
	2.756.281	854.847

31 Aralık 2011 itibarıyla diğer ticari borçların 2.507.633 TL tutarındaki kısmı Rusya'daki inşaat işleriyle alakalı Kasa Stroy'a olan borçlardan oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer alacaklar	5.851.012	--
	5.851.012	--

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların 4.491.231 TL ve 1.359.781 TL tutarlarındaki kısımları sırasıyla Akfen GT'nin ve RHI'nin diğer ortaklardan olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar	94.763	87.396
	94.763	87.396

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	--	12.247.437
Diğer borçlar	2.678.998	44.070
	2.678.998	12.291.507

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	748.983.068	541.327.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	306.517.337	102.736.152
Toplam	1.055.500.405	644.063.152

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	541.327.000	439.448.500
Girişler	82.884	946.430
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	51.275.832	44.358.000
Değer artışı (Not 20)	156.297.352	56.574.070
Gerçeğe uygun değeri	748.983.068	541.327.000

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar sırasıyla, dönemler içerisinde tamamlanan Yaroslavl Ibis Otel ve Bursa Ibis Otel'dir.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla değer artışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. 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 değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, ilgili üst hakkının kiralama 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	207.640.000	31 Aralık 2010	157.045.000
Mercure Otel-Girne	30 Eylül 2011	204.810.000	31 Aralık 2010	163.473.000
Trabzon Novotel	30 Eylül 2011	77.180.000	31 Aralık 2010	53.102.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	59.843.000	31 Aralık 2010	54.445.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	30 Eylül 2011	52.800.000	31 Aralık 2010	51.383.000
Bursa Ibis Otel	30 Eylül 2011	47.840.000	31 Aralık 2010	44.358.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	30 Eylül 2011	20.326.000	31 Aralık 2010	17.521.000
Toplam		670.439.000		541.327.000

Akfen GYO'nun Rusya'da 95% hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Rusya'da faaliyete geçmiş olan RHI'ya ait Yaroslavl Otel projesinin gerçeğe uygun değeri 78.544.068 TL'dir. (31 Aralık 2010: 15.946.546 TL)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 612.757.327 TL'dir (31 Aralık 2010: 320.685.097 TL).

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	102.736.152	33.709.802
Girişler	67.418.368	43.003.132
Değer artışı (Not 20)	123.890.922	71.725.733
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(51.275.832)	(44.358.000)
İşletme birleşmesi etkisi ⁽²⁾	63.747.727	--
İptal edilen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi ⁽¹⁾	--	(1.344.515)
Gerçeğe uygun değeri	306.517.337	102.736.152

⁽¹⁾ 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Krasnoyarsk projesinin iptal edilmesi sonucu oluşmuştur.

⁽²⁾ 29 Temmuz 2011 tarihinde, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse devralınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Türkiye’deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010	
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	30 Eylül 2011	89.640.000	89.753.834	--	--
İzmir Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.450.000	27.878.205	31 Aralık 2010	22.292.000
Esenyurt Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	34.460.000	35.908.085	31 Aralık 2010	20.297.000
Adana Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	27.080.000	32.677.360	31 Aralık 2010	14.308.000
Ankara Ibis Otel Projesi	30 Eylül 2011	5.200.000	5.200.000	--	--
Bafra Otel Projesi	--	--	945.050	--	--
Toplam		183.830.000	192.362.534		56.897.000

31 Aralık 2011 itibarıyla Türkiye’deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Eylül 2011 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2011’e kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış olan 8.532.534 TL tutarındaki harcamaları içermektedir.

Grup’un Rusya’da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilmiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Rusya’da devam etmekte olan RHI’ya ait Samara Otel projesinin 65.795.930 TL (31 Aralık 2010: 19.036.803 TL), Kaliningrad Otel projesinin 26.183.014 TL (31 Aralık 2010 : 2.610.921 TL) ve RPI’ya ait Samara ofis projesinin 19.393.003 TL (31 Aralık 2010: 8.244.882 TL) tutarında gerçeğe uygun değerleri bulunmaktadır. Akfen GYO’nun 100% hisse payına sahip olduğu Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda’da kurulmuş olan HDI firmasının Moskova’da bulunan yapılmakta olan otel projesinin 31 Aralık 2011 itibarıyla gerçeğe uygun değeri proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup 2.782.856 TL’dir (31 Aralık 2010: Yoktur).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 51.913.188 TL’dir (31 Aralık 2010: 66.759.457 TL).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 541.912.650 TL’dir (31 Aralık 2010: 454.387.925 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	845	167.586	150.002	318.433
Alımlar	3.843	37.475	4.529	45.847
Çıkışlar	--	--	(93.000)	(93.000)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	4.688	205.061	61.531	271.280
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	4.688	205.061	61.531	271.280
Alımlar	--	49.663	--	49.663
Çıkışlar	--	--	--	--
İşletme birleşme etkisi (Not 2)	--	43.892	--	43.892
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	4.688	298.616	61.531	364.835
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	(840)	(69.821)	(79.891)	(150.552)
Dönem gideri	(154)	(37.864)	(11.399)	(49.417)
Çıkışlar amortismanı	--	--	46.626	46.626
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(994)	(107.685)	(44.664)	(153.343)
Dönem gideri	(384)	(58.199)	(5.654)	(64.237)
Çıkışlar amortismanı	--	--	--	--
İşletme birleşmesi etkisi ⁽¹⁾	--	(31.400)	--	(31.400)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)

⁽¹⁾ 29 Temmuz 2011 tarihinde, Kasa BV'nin elinde bulundurduğu RHI ve RPI şirketlerine ait %45 hisse devralınmıştır.

Net defter değeri				
1 Ocak 2010	5	97.765	70.111	167.881
31 Aralık 2010	3.694	97.376	16.867	117.937
1 Ocak 2011	3.694	97.376	16.867	117.937
31 Aralık 2011	3.310	101.332	11.213	115.855

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2010: Yoktur). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 64.237 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmektedir (31 Aralık 2010: 49.417 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	35.500
Transferler	--
Alımlar	2.636
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	38.136
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	38.136
Transferler	--
Alımlar	14.007
Çıkışlar	(16.063)
İşletme birleşmesi etkisi (Not 2)	5.115
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	41.195
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2010	(24.901)
Dönem gideri	(5.613)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2010	(30.514)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2011	(30.514)
Dönem gideri	(3.347)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2011	(33.861)
Net defter değeri	
1 Ocak 2010	10.599
31 Aralık 2010	7.622
1 Ocak 2011	7.622
31 Aralık 2011	7.334

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.347 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2010 : 5.613 TL).

12. 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.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14. TAHHÜTLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	586.487.193	502.985.847
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	96.409.842	13.999.800
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	--	53.987.090
İ. 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	--	53.987.090
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
	682.897.035	570.972.737

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 235.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları’dır. (31 Aralık 2010: 236.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 32.648.000 Avro’dur (31 Aralık 2010: 26.000.000 Avro). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Grup’un vermiş olduğu TRİ’lerin Grup’un özkaynaklarına oranı %117,7’dir (31 Aralık 2010: %126).

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.’dan kullanılan 13.926.400 TL tutarındaki teminat mektupları için Şirket’in Akfen Ticaret’te sahip olduğu hisselerden 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL nominal değerdeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket’in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6’da gösterilmiştir.

Grup, Russian Hotel’in Samara Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia’dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsis 15.000.000 Avro olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 14.642.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 11.710.000 Avro). Grup, Russian Hotel’in Yaroslavl Otel projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia’dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsis 12.400.000 Avro olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 11.142.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 7.490.000 Avro).

Grup, Russian Property’nin Samara Ofis projesini finanse etmek için Credit Europe Bank Russia’dan kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine müteselsil kefil olmuştur. Toplam kredi tahsis 8.000.000 Avro olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 8.000.000 Avro kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2010: 6.800.000 Avro).

14.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 13 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 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2011 yılına ait kira bedeli 53.608,86 USD olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin yıllık toplam hasılatının %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını 22 yıl kiralamak üzere bir 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 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Grup’un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 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 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi (“BUTTİM”) ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde 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, Yaroslavl ve Kaliningrad projelerinin arsaları için yıllık kirası sırasıyla 12.111 TL ve 27.955 TL olmak üzere arazi kiralama anlaşmaları imzalamıştır.
- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan. KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı’na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 167.830 m2 büyüklüğündeki turizm imarlı araziyi 23.02.2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 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 imzalanan 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. 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.

Sözleşmelerin çoğunda, Grup’un sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir. Grup kiralama süresi sonunda kiralanın varlığı satın alma hakkına sahip değildir.

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira ödemeleri	3.103.830	1.757.391
	3.103.830	1.757.391

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	713.653	832.367
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	8.038.422	4.055.098
5 ve 5 yıldan uzun	129.502.475	70.352.420
	138.254.550	75.239.885

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 16)	477.287	338.029
Uzun vadeli (Not 16)	2.103.587	1.345.265
	2.580.874	1.683.294

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

14.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 16 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 Kasım 2010 tarihinde faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt’ta 2012 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana’da 2012 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki dokuz 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.’nın 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 %70’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 %70’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

1 Ocak 2011’den geçerli olmak üzere;

- Zeytinburnu Ibis ve Eskişehir 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.
- Zeytinburnu Novotel ve Trabzon Novotel’de cironun %22’si 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.

AGOP şu formüle göre hesaplanacaktır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit-Brüt Faaliyet kârı)-Cironun %4’ü Accor ücreti-Cironun %4’ü FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Grup’un biri İstanbul’da olmak üzere toplamda dört oteli en geç 31 Aralık 2013 tarihinde tamamlayamaması durumunda 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Novotel/Ibis Gaziantep, Novotel/Ibis Kayseri ve Ibis Bursa otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP’un %65’ine, 31 Aralık 2012 tarihine kadar Moskova’da bir Ibis otel projesinin inşasına başlayamaması ve ACCOR S.A. ile otel kiralama sözleşmesi imzalamaması durumunda 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Novotel/Ibis İstanbul, Ibis Eskişehir ve Novotel Trabzon otelleri için yıllık kira gelirleri AGOP’un %60’ına düşürülecektir. Otel projesinin tamamlanması, yapı kullanım izin belgesi ile işyeri açma ve işletme ruhsatının alınmasını ifade etmektedir. Yıllık kira her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP üstünden her bir otel için belirlenen oranlarda ödenecektir.

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye’deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan yedi adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- 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 30 Haziran 2010 tarihine kadar 3.059.840 Avro olup, üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık). 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren ek kira sözleşmesiyle geçerli olan 150.000 Avro’luk indirim hakkı kaldırılacak ve yıllık kira bedeli 3.209.840 Avro olacaktır. 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.
- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Mercure Otel’ni 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).
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine AŞ ile Eskişehir Ibis Otel Fitness Center kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri fitness centerin teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli KDV hariç 6.500 Avro olup kira süresi 7 yıldır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. Aralık 2011’de yapılan ek sözleşmeye göre 2012 yılı kira ödemelerine ilişkin yeniden bir düzenleme yapılmış, aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.000 Avro’ya, diğer aylar içinse 6.000 Avro’ya düşürülmüştür.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir Ibis Otel içerisinde yer alan bar/ cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin 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.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.’nin Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management Company ile Samara’da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.’nin 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr’ın (AGOP) %70’i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 3. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanın oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.’nin on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.’nın Rusya’da faaliyet gösterdiği Russian Hotel Management 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 edilmiştir. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCO S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. 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 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’un 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 Hotel Management Company ile Kaliningrad’da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova’da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.’ya 2013 yılının 1. çeyreğinde teslim edilecektir. Ana kira sözleşmesi 2013 yılının 1. çeyreğinde imzalanacak ve tescil ettirilecektir. Kiralama 25 yıllık süre için olacak ve ACCOR S.A.’nın 10 yıl uzatma hakkı bulunacaktır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kâr’ın (AGOP) %70’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.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	13.264.786	11.381.701
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	32.321.645	20.276.781
5 yıldan uzun	87.361.993	43.229.257
	132.948.424	74.887.739

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Çerçeve Sözleşmesi

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 münhasırlığa dayanan bir Çerçeve Sözleşmesi imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşmesi 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 Sözleşmesine’ne 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. Taraflar bir sonraki 5 yıllık yatırım programı üzerinde 30 Haziran 2015 tarihine kadar mutabakat sağlayamazlarsa, her iki taraf da sözleşmeyi veya sadece çerçeve sözleşmede yer alan Novotel ve Ibis Otel markaları ile ilgili münhasırlığa, diğer ACCOR markalı otellerde ise ilk reddetme hakkına ilişkin hükümleri feshedebilecektir. Ancak o tarih itibarıyla imzalanmış olan otel kira sözleşmeleri geçerliliğini koruyacaktır.

Şirket’in kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Sözleşmesi’ne dayandırılmaktadır.

Çerçeve Sözleşmesi’ne göre:

Şirket kontrol hakkını taşıyan hisselerinin, hissedarlar ya da grup şirketleri dışında herhangi bir üçüncü kişiye Akfen Holding tarafından satılması durumunda; Şirket’in halka açık bir şirket haline gelmesi dışında üçüncü kişiler tarafından yapılan aynı şartlar ve koşullar dahilindeki tekliflere ACCOR S.A.’nın anlaşmaya göre karşı çıkma hakkı saklıdır.

- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile artırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.’nın ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding’de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye arttırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

- ACCOR S.A. karşı çıkma hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığına 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.
- Eğer yukarıda belirtilen yatırım programı 31 Aralık 2015'e kadar hayata geçmezse ya da bir sonraki yatırım programı en geç 30 Haziran 2015 tarihinde uygulamaya konulmazsa her iki kuruluş da ortaklığını bitirmekte serbesttir.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İzin yükümlülüğü karşılığı-kısa vadeli	208.946	64.619
Kıdem tazminatı karşılığı-uzun vadeli	8.062	6.486
	217.008	71.105

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 2011 tarihi itibarıyla azami 2.732 TL (31 Aralık 2010: 2.517 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.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Grup’un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, UMS 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 gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net iskonto oranı	%4,14	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%81,00	%75,00

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 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	6.486	37.099
Dönem içinde ödenen	(20.037)	(9.985)
Cari dönemdeki (azalış)/artış	21.613	(20.628)
Kapanış bakiyesi	8.062	6.486

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	64.619	24.573
Dönem içinde ödenen	(5.687)	--
Cari dönemdeki artış	150.014	40.046
Kapanış bakiyesi	208.946	64.619

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	5.873.378	122.855
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	1.817.148	553.314
Sipariş avansları	658.297	207.950
Peşin ödenen vergi ve fonlar	196.733	19.358
İş avansları	18.317	1.809
Diğer (Diğer dönen varlıklar)	7.250	--
	8.571.123	905.286

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	29.241.273	29.431.638
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	10.683.129	73.280
Verilen avanslar ⁽²⁾	4.187.299	4.765.658
	44.111.701	34.270.576

⁽¹⁾ İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rıhtım 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 kâr veya zarara kaydedilmektedir. 31 Aralık 2011 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL ve 10.617.743 TL'dir (31 Aralık 2010:Yoktur).

⁽²⁾ 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla verilen avanslar, yapılmakta olan otel inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İnşaat maliyet karşılıkları ⁽¹⁾	3.208.884	731.406
Diğer gider karşılığı	547.546	289.626
Kira gider tahakkukları (Not 14)	477.287	338.029
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽²⁾	168.355	181.850
Ödenecek vergi ve fonlar	111.874	175.090
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	22.736	11.085
Diğer borçlar	--	4.300
	4.536.682	1.731.386

⁽¹⁾ 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden Adana, İzmir ve Esenyurt projeleri ile RHI'nın Rusya'da devam eden inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmenin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredinin henüz kullanılmayan kısmı üzerinden yıllık %1,25 oranında taahhüt komisyonu ödeyecektir (Not 6).

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gider tahakkukları (Not 14)	2.103.587	1.345.265
	2.103.587	1.345.265

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2011	(%)	31 Aralık 2010
Akfen Holding	56,09	103.197.171	74,84	103.273.884
Halka açık	25,04	46.076.713	--	--
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	24,63	33.991.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	0,25	345.380
Mustafa Ceyhan	0,19	345.380	0,25	345.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. AŞ	0,02	43.513	0,03	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	100,00	138.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		138.317.344

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2010: 138.000.000 TL). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2010: 1 TL 138.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

22 Mart 2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket sermayesi, 72.147.000 TL’den 100.000.000 TL’ye yükseltilmiştir. Genel Kurul kararı 30 Haziran 2010 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket ortaklarından THO B.V. sermaye artırımına iştirak etmemiş ve rüçhan hakkını kullanmamıştır. THO BV’nin rüçhan hakkı Akfen Holding tarafından kullanılmış ve 27.853.000 TL’lik sermaye artışı ortaklar tarafından nakden karşılanmıştır.

19 Temmuz 2010 tarihinde THO BV’nin Akfen GYO’nun %32,47’sine karşılık gelen 32.466.150 adet D grubu hissesinin Akfen Holding tarafından satın alınmasına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır ve yasal onayların alınmasına müteakip hisse devri gerçekleşmiştir.

Şirket, 9 Ağustos 2010 tarihli ve 14 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden sermayesini 100.000.000 TL’den 138.000.000 TL’ye arttırmıştır. Arttırılan sermayenin 20.113.391 TL’lik kısmı Şirketin geçmiş yıl karlarından ve 62.842 TL’lik kısmı sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmış olup, 17.823.767 TL’lik kısmı ise Şirket’in hissedarları tarafından payları oranında nakden ödenmiştir.

24 Ocak 2011 tarihli ve 3 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 184.000.000 TL’ye arttırmıştır. Arttırılan 46.000.000 TL’ye tekabül eden 46.000.000 adet hisse ve Şirket’in mevcut hisselerinden 8.117.500 TL’ye tekabül eden 8.117.500 adet hisse olmak üzere toplam 54.117.500 TL nominal değerli 54.117.500 adet adet hisse 11 Mayıs 2011 tarihinde halka arz edilmiştir.

Akfen Holding’in 103.197.101 TL değerindeki sermaye payının, toplam sermayenin %4,37’sine tekabül eden 8.040.787 TL değerindeki kısmı, Akfen Holding tarafından Grup’un 11 Mayıs 2011 tarihinde halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından İMKB’de satın alınmıştır.

17.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen Ticaret’in 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.

17.3. 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.

17.4. 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. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 2.242.478 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri, Tebliğ ve bu tebliğe açıklama getiren SPK duyurularına göre, geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilmiştir.

17.5. Kârdan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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 ulaşmaya 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında ifade edilen yasal yedekler ve özel yedeklerin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda 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.

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kira gelirleri	27.621.015	18.471.000
	27.621.015	18.471.000
Operasyonel kiralama giderleri	(2.579.227)	(1.351.761)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(551.519)	(14.487)
Sigorta giderleri	(390.033)	(424.910)
Vergi resim ve harç giderleri	(38.237)	(102.153)
Diğer	(5.667)	(196.741)
	(3.564.683)	(2.090.052)

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Personel giderleri	3.410.712	1.553.522
Danışmanlık giderleri	1.339.950	942.330
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	949.630	164.523
Operasyonel kiralama giderleri	603.942	405.630
Seyahat ve temsil giderleri	383.384	111.736
Reklam giderleri	173.879	243.950
Vergi, resim ve harç giderleri	100.154	179.578
Amortisman giderleri	64.237	325.613
İtfa payı giderleri	3.347	49.417
Diğer	145.138	5.613
Toplam	7.174.373	3.981.912

19.1. Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Maaşlar ve ücretler	2.915.004	1.367.332
SSK işveren payı	241.386	71.002
İzin yükümlülüğü gideri	150.014	64.619
Kıdem tazminatı gideri	21.613	6.486
Diğer	82.695	44.083
Toplam	3.410.712	1.553.522

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

a) Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	156.297.352	56.574.070
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	123.890.922	71.725.733
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 2.1)	11.888.798	--
Diğer gelirler	2.040.372	1.321.337
Toplam	294.117.444	129.621.140

b) Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
İndirilemeyecek KDV	4.770.199	3.209.029
Halka arz giderleri	1.994.582	--
Diğer giderler	1.432.445	3.055.277
Toplam	8.197.226	6.264.306

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla indirilemeyecek KDV, Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için ayırdığı karşılıktan oluşmaktadır.

21. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı geliri	8.940.743	25.630.106
Faiz gelirleri	1.700.073	9.575
Menkul kıymet satış kârları	--	16.283
Diğer	--	121.792
Toplam	10.640.816	25.777.756

22. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri	43.569.962	17.098.567
Faiz giderleri	13.166.157	15.102.121
Komisyon giderleri	723.517	974.918
Teminat mektubu giderleri	358.730	9.043
Toplam	57.818.366	33.184.649

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıllık hesap döneminde Grup, 1.034.014 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları kaleminin üzerine aktifleştirmiştir (31 Aralık 2010: 1.608.815 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

23. 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 Ticaret’in 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 2011 tarihi itibarıyla, RPI’nın 336.940 TL dönem kârı vergi yükümlülüğü karşılığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2011 ve 2010 sonu itibarıyla vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Dönem vergi gideri	--	(1.107.657)
Ertelenmiş vergi gideri	(33.394.987)	(6.907.245)
Toplam	(33.394.987)	(8.014.902)

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin dönem içindeki hareketi

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	%	1 Ocak- 31 Aralık 2011	%	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Dönem kârı		222.229.640		120.334.075
Vergi gideri		(33.394.987)		(8.014.902)
Vergi öncesi kâr		255.624.627		128.348.977
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(20)	(51.124.924)	(20)	(25.669.795)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	6,56	16.760.505	16,46	21.126.046
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,29)	(737.341)	(0,14)	(175.229)
İndirilemeyecek KDV Etkisi	--	--	--	--
Kurumlar Vergisi Ceza Karşılığı	--	--	(0,51)	(658.576)
Pazarlıklı satın alım kazancı etkisi	0,93	2.377.760	--	--
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	--	--	(0,02)	(20.594)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,63)	(1.602.106)	(0,65)	(831.864)
Diğer	0,36	931.119	(1,39)	(1.784.890)
Vergi geliri/(gideri)	(13,06)	(33.394.987)	(6,24)	(8.014.902)

⁽¹⁾ Akfen GYO’nun Kurumlar Vergisi’ne tabi olmamasından gelen etkidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen Ticaret’in, 3.806.103 TL değerinde (31 Aralık 2010: 2.333.304 TL) geleceğe ait kârlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan mali zararı vardır. Geleceğe ait kârlılığın tahmin edilememesinden ötürü 761.221 TL (31 Aralık 2010: 446.661 TL) tutarındaki ertelenmiş vergi aktifi kayda alınmamıştır. Ertelenmiş vergi aktifi hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Son indirim tarihi
2006	--	190.358	31 Aralık 2011
2007	432.457	432.457	31 Aralık 2012
2008	--	--	31 Aralık 2013
2009	1.607.522	1.607.522	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	1.663.157	--	31 Aralık 2016
	3.806.103	2.333.304	

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	16.011.720	16.011.562	--	--	16.011.720	16.011.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	--	(60.657.591)	(23.922.308)	(60.657.591)	(23.922.308)
Finansal borçlar	74.817	--	--	(656)	74.817	(656)
Mali zararlar	2.907.340	679.560	--	--	2.907.340	679.560
Maddi olmayan duran varlıklar	525.707	--	(1.245.350)	--	(719.643)	--
Diğer	--	--	(56.719)	--	(56.719)	--
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	19.519.584	16.691.122	(61.959.660)	(23.922.964)	(42.440.076)	(7.231.842)
Netleştirme	(17.633.718)	(16.601.779)	17.633.718	16.601.779	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	1.885.866	89.343	(44.325.942)	(7.321.185)	(42.440.076)	(7.231.842)

⁽¹⁾ Grup’un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC’de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığı etkisidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(zararın), 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	138.000.000	92.323.233
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	46.000.000	45.676.767
31 Aralık tarihi itibarıyla	184.000.000	138.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	169.254.795	117.800.396
Dönem net kârı	199.798.774	120.362.989
Hisse başına kazanç	1,18	1,02

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ ⁽¹⁾	--	1.291.871
	--	1.291.871

(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret AŞ'den olan alacaklar stok satışlarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ	44.931	57.453
Kasa Stroy	--	980
	44.931	58.433

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akfen Holding ⁽¹⁾	--	11.608.602
Razveev ⁽²⁾	--	617.180
Diğer	--	21.655
	--	12.247.437

⁽¹⁾ 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan borcun 6.644.934 TL'lik tutarı cari dönemde Grup'un Akfen İnşaat'a olan borcunun Akfen Holding tarafından devralınması ve Grup'un operasyonlarının Akfen Holding tarafından finanse edilmesi, 4.272.269 TL'lik tutarı ise Akfen Holding'in Russian Hotel'e sermaye ödemesini Şirket adına gerçekleştirmesi sonucu oluşmuştur. Geri kalan borcun 616.975 TL ve 74.424 TL'lik tutarları sırasıyla cari dönemde Akfen Holding tarafından Grup'a kesilen finansman ve kira gideri faturalarından kaynaklanmaktadır.

⁽²⁾ Rusya'daki Samara projesinin arsa sahibine olan borçtur.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 6'da verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

25.2. İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Akfen İnşaat	18.162.208	11.892.307
	18.162.208	11.892.307

b) Kira giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Hamdi Akın	202.673	141.750
Akfen Holding	--	63.071
	202.673	204.821

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	65.720	--
	65.720	--

d) Faiz giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Akfen Holding	347.928	603.150
	347.928	603.150

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.544.502	690.450
	1.544.502	690.450

26. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

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 yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi.
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi.
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması.
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması.
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi.
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi.
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması.

Grup’un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu’nun gözetimi altında yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu, yatırımcıların risk tercihlerini belirler. 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.

(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 2011 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

Grup’un faaliyetleri, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %94’ünün 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 öngörülemez 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.

(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 risken 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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2011	Alacaklar					
	Ticari alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	4.589.460	--	5.945.775	7.788.945	--
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	4.589.460	--	5.945.775	7.788.945	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri						
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2010						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.291.871	4.863.887	--	87.396	1.302.795	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	48.054	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(48.054)	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
-Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

26.2. 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 2011:						
Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	285.738.348	324.346.286	50.336.777	76.994.153	110.989.000	86.026.356
Ticari borçlar	2.756.281	2.756.281	2.756.281	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	9.184.657	9.184.657	7.081.070	--	2.103.587	--
31 Aralık 2010:						
Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	212.191.987	262.099.260	9.675.551	44.380.179	144.493.973	63.549.557
Ticari borçlar	854.847	854.847	854.847	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	15.181.983	15.181.983	13.836.718	--	1.345.265	--

Grup'un 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2011	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu	(Fonksiyonel para birimi)				
1 Ticari alacaklar	4.525.239		1.851.723		--
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	162.032	60	66.075		445
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
3 Diğer	945.663	--	386.965	--	--
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	5.632.934	60	2.304.763	--	445
5 Ticari alacaklar	--				
6a Parasal finansal varlıklar	7.048			2.416	
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--				
7 Diğer	--		--		--
8 Duran varlıklar (5+6+7)	7.048	--	--	2.416	--
9 Toplam varlıklar (4+8)	5.639.982	60	2.304.763	2.416	445
10 Ticari borçlar	1.145.974	--	468.931		--
11 Finansal yükümlülükler	114.246.451		46.749.509		
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	256.644	--	105.018		--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	115.649.069	--	47.323.458	--	--
14 Ticari borçlar	--				
15 Finansal yükümlülükler	158.953.938		65.043.759		
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1.849.735	833.280	112.838		
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--				
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	160.803.673	833.280	65.156.597	--	--
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	276.452.742	833.280	112.480.055	--	--
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)	(270.812.760)	(833.220)	(110.175.292)	2.416	445
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(271.758.423)	(833.220)	(110.562.257)	2.416	445
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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2010	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu	(Fonksiyonel para birimi)				
1 Ticari alacaklar	4.826.356	--	2.355.354	--	--
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62.174	155	30.224	--	--
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3 Diğer	1.158	215	401	--	--
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	4.889.688	370	2.385.979	--	--
5 Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a Parasal finansal varlıklar	5.771	--	--	2.416	--
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7 Diğer	--	--	--	--	--
8 Duran varlıklar (5+6+7)	5.771	--	--	2.416	--
9 Toplam varlıklar (4+8)	4.895.459	370	2.385.979	2.416	--
10 Ticari borçlar	102.455	--	50.000	--	--
11 Finansal yükümlülükler	43.446.915	--	21.202.925	--	--
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	3.176.994	--	1.550.434	--	--
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	46.726.364	--	22.803.359	--	--
14 Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15 Finansal yükümlülükler	153.182.525	--	74.756.003	--	--
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	1.345.637	724.959	103.363	--	--
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	154.528.162	724.959	74.859.366	--	--
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	201.254.526	724.959	97.662.725	--	--
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)	(196.359.067)	(724.589)	(95.276.746)	2.416	--
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(196.360.225)	(724.804)	(95.277.147)	2.416	--
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 AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2011

	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	(157.387)	157.387	(157.387)	157.387
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(157.387)	157.387	(157.387)	157.387
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(26.924.637)	26.917.808	(26.917.808)	26.917.808
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(26.924.637)	26.924.637	(26.924.637)	26.924.637
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	750	(750)	750	(750)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	750	(750)	750	(750)
TOPLAM (3+6+9)	(27.081.274)	27.081.274	(27.081.274)	27.081.274

^(*) Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 57.196.878 Avro karşılığı 132.948.878 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 31.617.255 TL karşılığı 1.808.114 Avro ve 14.399.167 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2010

	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	(113.326)	113.326	(113.326)	113.326
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(113.326)	113.326	(113.326)	113.326
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.473.603)	19.473.603	(19.473.603)	19.473.603
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(19.473.603)	19.473.603	(19.473.603)	19.473.603
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	577	(577)	577	(577)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	577	(577)	577	(577)
TOPLAM (3+6+9)	(19.586.352)	19.586.352	(19.586.352)	19.586.352

(*) Kâr/zarar etkisi dahildir.

Grup'un, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 36.546.649 Avro karşılığı 74.887.739 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 30.025.885 TL karşılığı 1.978.538 Avro ve 16.799.265 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır (Not 14).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TL	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD doları	1,6708	1,5004	1,8889	1,5460
Avro	2,3244	1,9894	2,4438	2,0491

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	12.537.966	15.562.548
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	273.200.382	196.629.439

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 2011 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 2010 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 2011				
Değişken faizli yükümlülükler	(686.997)	686.997	(686.997)	686.997
31 Aralık 2010				
Değişken faizli yükümlülükler	(551.644)	551.644	(551.644)	551.644

(*) Kâr/zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR

27.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

Makul değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yaroslavl Otel projesi için kiralanılan arazi, 24 Şubat 2012 tarihinde 4.627.701 Ruble karşılığında Şirket tarafından satın alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın Seri: VI. No: 11 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 2011	31 Aralık 2010	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27/(b)	6.353.062	648.027	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27/(a)	567.292.650	434.750.999	
C	İştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27/(b)	463.221.971	260.062.000	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24/(g)	--	--	
	Diğer varlıklar		33.679.860	33.964.000	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI. No:11. Md. 4/(i)	1.070.547.543	729.425.026	
E	Finansal borçlar	Seri:VI. No:11. Md. 35	160.091.860	138.377.344	
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI. No:11. Md. 35	5.938.934	13.461.656	
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI. No:11. Md. 35	--	--	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI. No:11. Md. 24/(g)	--	--	
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	Seri:VI. No:11. Md. 35	904.516.749	577.586.026	
	Diğer kaynaklar		--	--	
D	Toplam kaynaklar	Seri:VI. No:11. Md. 4/(i)	1.070.547.543	729.425.026	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı		Seri:VI. No:11. Md. 27/(b)	6.350.151	645.349	
A1	Vadeli/vadesiz tl/döviz	Seri:VI. No:11. Md. 27/(b)	--	--	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI. No:11. Md. 27/(c)	--	--	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI. No:11. Md. 27/(c)	--	--	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI. No:11. Md. 27/(d)	--	--	
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI. No:11. Md. 27/(c)	2.782.856	--	
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri:VI. No:11. Md. 32/A	--	--	
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI. No:11. Md. 35	537.306.493	570.972.737	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI. No:11. Md. 25/(n)	--	--	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari /Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md, 25/(n)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md, 27/(a),(b)	%52,99	%59,60	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md, 27/(b)	%43,86	%35,74	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md, 27/(c)	%43,53	%35,65	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md, 27/(d)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md, 32/A	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md, 35	%77,76	%125,14	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md, 27/(b)	%0,59	%0,09	<%10

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



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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